

*Scenator
Ponter
B. B.*

PRIMARIA DRĂGĂINEA
JUDEȚUL VÂLCEA
REGISTRATORU
Nr. 813
Anul 2017, luna 05, de 31

PFA PROTEASA ELENA FLOAREA
MEMBRU TITULAR ANEVAR - nr. carnet15581
CUI 23183594
Județul Valcea, loc. Rm. Valcea, str. Timeretului, nr.9, bloc A54,
sc D, ap.19, Telefon: 0744320211
E-mail: natalia.proteasa@yahoo.com

E-mail: natalia.protoesa@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

prvind

determinarea valorii de piata,

a proprietatii imobiliare tip teren, situat in
oras Babeni punct Tatarani, judetul Valcea

PROPRIETAR : Consiliul Local al Orasului Babeni

SOLICITANT : Consiliul Local al Orasului Babeni

EVALUATOR : PROTEASA ELENA FLOAREA



Risulta este confidentiel, avant tout éditeur cette partie ci-dessous. Elle ne devra pas être utilisée, publique ou pas, sans l'autorisation de l'auteur qui a déposé la demande d'information et/ou d'autoriser l'édition de ce document. Toute utilisation autre que celle-ci est formellement interdite.

Către:

Consiliul Local al Orasului Babeni, in calitate de Client si Utilizator

Stimate parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus in garantie.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanța cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile mele de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

PROTEASA ELENA FLOAREA
Membru Titular ANEVAR



CUPRINS

Sinteză Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oraș, vecinătate și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcției
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istorico, inclusivând vânzările anterioare și ofertele sau cotările curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

1. Abordarea prin plată
2. Tehnica reziduală

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluatoare	PROTEASA ELENA FLOAREA.
Carnet	Nr. 15581 , valabil pana la 31.12.2016, specializari EPI, ei
Reprezentanti societate	Telefon 0744320211; e-mail: natalia.proteasa@yahoo.com
Solicitantul creditului	Consiliul Local al Orasului Babeni,
Identificare client	Consiliul Local al Orasului Babeni,
Adresă client Persoană Juridică:CUI 2541177,Oras Babeni, strada Dragos Vrinceanu, nr. 167, județul Valcea	
Utilizator desemnat	Consiliul Local al Orasului Babeni
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii îl constituie proprietate imobiliară tip teren situat în intravilanul orașului Babeni . Este situată în oraș Babeni, strada Calea lui Traian , nr. 54, județul Valcea Terenul este situat în oraș Babeni punct Tatarani a județului Valcea. Suprafața totală teren este de 948,30 de mp identificat la poza nr.15 „Teren ocupat de Cooperativa Babeni- Tatarani conform schitei .
Identificare	Nu are carte Funciară fiind înscris în registrul poza nr.15 „Teren ocupat de Cooperativa Babeni- Tatarani conform schitei.
Utilități existente	Energie electrică; Apă; Gaze; Telefonie; CATV
Proprietar	Consiliul Local al Orasului Babeni
Adresa proprietății	Oraș Babeni, strada Calea lui Traian, nr.54
Cod postal	240107
Ipoteze special	Nu este cazul
Data inspectiei	24.05.2017, inspectia s-a realizat de Evaluatoare Proteasa Elena Floarea, în prezența proprietarului
Data evaluării	24.05.2017
Curs valutar	1 EURO = 4,5512 lei, afișat de BNR la data de referință a evaluării
Data finalizare raport	30.05.2017
Scopul evaluării	Vanzare teren
Tipul valorii	Valoarea de piata
Declararea valorii	Valoarea de piata estimată prin: abordarea prin piata
Valoarea de piata TEREN	9.000 EUR, echivalentul a 41.000 LEI
Valoarea prezentată nu este influențată de TVA. Estimarea valorii are la bază oferte/tranzacții de proprietăți comparabile, detinute în general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal și al normelor de aplicare a codului fiscal, operațiunile de vânzare de proprietăți similare nu sunt incluse în categoria operațiunilor cuprinse în sfera de aplicare a taxei.	
PROTEASA ELENA FLOAREA Evaluatoare autorizat EPI, Legitimatie 15581 valabila 2017	



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluarea este efectuata de Evaluator Autorizat PROTEASA ELENA FLOAREA, Membru Titular ANEVAR, nr. 15581, EPI, El posesor legitimatie nr. 15581.

Evaluatul declar ca opinile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impariale.

Evaluarea nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intrelegere cu cei i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatul poseda toate calificarea corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta activitate, obiectivul analizat este in sfera pregatitii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta cunostintala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Cliențul Persoana Juridica : Consiliul Local al Orasului Babeni

CUI 2541177,Oras

Adresa client : Babeni, strada Dragos Vrinceanu, nr. 167, județul Valcea

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru vinzarea terenului.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie proprietate imobiliara tip teren situate in intravilanul oras Babeni. Terenul este in suprafata de 948,30 mp

Adresa : Oras Babeni, strada Calea lui Traian, nr.54, județul Valcea

Cod postal : 240170

Identificare cadastrala : nu are cadastru

Carte Funciara : Nu are carte Funciara fiind inscris in registru pozitia nr.15 „Teren ocupat de Cooperativa Babeni- Tatarani conform schitei

Proprietar: : Consiliul Local al Orasului Babeni dreptul de proprietate este inscris in Registrul pozitia nr.15 „Teren ocupat de Cooperativa Babeni- Tatarani conform schitei

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: "Suma estimata pentru care un activ sau o datarie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarăt si un vânzator hotarăt, într-o tranzacție neapartinitoare, după un marketing adevarat si in care partile su acționat fiecare în cunoștința de cauze prudent si fara constrângere". Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 24.05.2017. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Proteasa Elena Floarea, in prezența proprietarului.

Data evaluarii : 24.05.2017

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 30.06.2017

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele fumizate de catre banca si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat in aceasta ipoteza.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- Informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost fumizate de catre proprietar.
- Informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;



- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinnaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Catalogage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din mass-media aferente mărcilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu î se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice: - evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, astfel cum acestea furnizata de către banca și proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentare suplimentare.

- drepturile de proprietate au fost considerate pline, valabile și marketable, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico-dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurările de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile detinute de către evaluator și din discutii purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există asa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel că valorile rezultate să conduca la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezентate în raport s-a efectuat tinând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- valoarea estimată nu reprezintă valoare de asigurare.

Consultanta înaintare

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depuna marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații ce care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: nu este cazul.



10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Temenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimita modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

0 Hotarire Consiliu Local Babeni nr.76 Consum Babeni este inregistrata la pozitia nr. 15/21.11.2016 ,,, Teren ocupat de Cooperativa de Consum Babeni-Tatarani;

0 Adeverinta de rol si schita intocmita de Expert Tehnic

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu a fost cazul de elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatat si amplasare

Zona:

- Zona rezidentiala, terenul este situat in Oras Babeni, strada Calea lui Traian, nr.54, jud. Valcea;
- Unitati comerciale: la distanta mare distanta;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mare;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mare;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare;
- Institutii de cult: La distanta mare;

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta ;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: inexista;
- Retea urbana de telefonie: existenta;
- Altele: internet, CATV.

Artere de circulatie:

- Auto: strada la DN 67 Rm. Valcea- Dragasani. Calitatea retelelor de transport: esfaltate cu circulatie



pe o banda de circulație pe fiecare sens
Magistrale metrou: nu este cazul;
Trasee suprafata: nu este cazul
Stație de autobuz și microbuz la distanță mică;
Feroviar: gara este amplasată la distanță medie
Ambient - fără poluare
Trafic auto mediu;
Trafic pietonal mediu.

Amplasarea proprietății

Proprietatea imobiliară tip teren intravilan este situată în oraș Babeni, strada Calea lui Traian, nr. 54 cu acces la strada DN 64

Accesul la proprietate se face pe un drum cu o bandă de mers, asigurat rutier și pietonal, din strada. Terenul care asigură amplasamentul proprietății este în oraș Babeni punct Tatarani.

Proprietatea este amplasată în: Zona rezidențială oraș Babeni, strada Calea lui Traian nr. 54, jud. Valcea

Principalul drum de acces: este un drum cu o bandă de mers

Zona este caracterizată ca una cu potențial de dezvoltare, predominant rezidențială. Terenul are o formă regulată sub forma de dreptunghi, are latimea de 29 mp și lungimea de 32.70 mp cu front stradal de 29 ml la drum acces pe o bandă de mers.

Accesul la proprietate se face printr-un drum pe o bandă de mers.

Mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică.

Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este mică.

Utilitățile aferente existente în zonă sunt: energie electrică, gaz, apă, telefonie, cablu TV

Topografie: Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

4. Descriere amplasament

-Cu o suprafață totală a terenului este de 948.30mp

5. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu hotărârile Consiliului Babeni, terenul este înregistrat în inventarul domeniului public.

6. Istorici, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piata proprietăților imobiliare de afaceri din zona Stolniceni, dar și din întreg județul Valcea a fost în ultimii 7-8 ani cestul de active, investindu-se mult în proprietăți rezidențiale, în proprietăți de afaceri destinate ca spații comerciale. S-a remarcat o creștere a prețurilor bunurilor imobile pentru afaceri de acest gen începând începând din anul 2003, aceasta creștere fiind motivată de dezvoltarea în condiții de economie de piata a întregii zone și de acordarea creditelor de investiții sau imobiliare de către banchi în condiții tot mai avantajăse.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriasilor tipici.

În cazul prezentului imobil, înainte de estimările privind cea mai bună utilizare, piata se definește ca piata proprietăților rezidențiale, piata acărei locațiere geografică este oraș Babeni punctul Tatarani.

În urma discuțiilor purtate cu reprezentanți ai agenților imobiliari din zona și studiind ofertă din presă scrisă și de pe Internet se poate estima că cererea și oferta sunt relativ restrinse.

Cererea de imobile de tipul celui analizat este scazută. Marea majoritate a proprietăților acestora sunt în licitație sau reorganizare, chirile pentru asemenea spații fiind mici, ca și eventualele prețuri de tranzacționare (acestea sunt în general prețuri de licitație).

Datorită specializării incintei și a dimensiunilor sale, însă nu poate fi absorbită de piata locală, nici chiar pe piata județului Valcea, ea adresindu-se unei piete la nivel național.

Reprezentanții principaliilor dezvoltatori imobiliari și al mediului bancar, se așteaptă ca problemele de pe piata imobiliară să dureze între unu și doi ani.

Astfel, piata a devenit puțin activă sau chiar inactivă, ducând la ingreunarea procesului de evaluare, prin lipsa unei baze rezonabile de comparabile și schimbarea rapidă a condițiilor pietei.

În ceea ce privește piata proprietăților cu destinație spațiu comercial din oraș Babeni, pot spune că oferta este mai mare decât cererea.

În ceea ce privește prețurile, se prezintă după cum urmează:



III. ANALIZA CERERERII

Cererea proprietătilor imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se dorește de cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita plăta, într-un anumit interval de timp. Cerere este pe o plăta oferă se aliniază mai mult la nivelul și tipul cererii valoarea proprietătilor de afaceri, în mod similar se evoluează direct cu schimbările „de cerere”, valoarea fiind de cererea curentă. Cererea poate fi subseptată după două dimensiuni ale sale calitativ și cantitativ.

Analiza unei proprietăți imobiliare specifică analiza cererii se concentrează spre utilitatea ofertei de proprietate. Identificând astfel potențialii utilizatori ai acesteia (cumpărători, chinasi sau alți ocupanți). Nivelul cererii determină atractivitatea unui anumit tip de proprietate imobiliara.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Cererea proprietătilor imobiliare, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru cumpărare sau închiriere la diferite preturi pe o plăta dată, într-o anumita perioadă de timp. Existenta ofertei pentru o anumită proprietate la un anume pret și un anumit loc, indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

VALOAREA PIETEI

Analiza evaluării și la nivelul zonei în care se află proprietatea de evaluat, nu se mai poate vorbi de o plăta imobilă, ci de active a terenurilor și a construcțiilor destinate dezvoltării unor afaceri. În momentul de față, după criza economico-financiară, piata imobiliară este aproape nefuncțională, blocajul manifestându-se mai mult la zonele periferice și pentru proprietățile situate în locații mai puțin interesante. Cererea pentru proprietăți rezidențiale este scăzută.

Transacțiile cu teren similar ca amplasament și caracteristici asemănătoare se refin valori unitare de cumpărare de circa 6-12 euro/mp.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata și analiza celei mai bune utilizari preced punerea în aplicare a abordarilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazează pe conducele analizei de piata și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabila și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă finanțiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unui anumit lot de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar, promotor sau evaluator; cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piață care fundamentalizează și valoarea de piață.

Scopul analizei celei mai bune utilizări

Evaluadorul trebuie să facă deosebirea între analiza considerând terenul liber și analiza considerând terenul construit și raportul de evaluare trebuie să identifice, explice și justifice cu claritate scopul și concluziile decesale legături utilizării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin desființarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate efectua selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Dacă cea mai bună utilizare implică realizarea unor construcții, atunci evaluatorul trebuie să determine tipul și caracteristicile construcției (de exemplu: magazin, case, birouri); căte etaje, ce dimensiuni și utilități; care este nivelul cheltuielilor de exploatare; cât va costa construcția.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările posibile.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Aproape orice teren poate fi demolat (excepție pot fi cele din patrimoniu) și aceasta se face când ea nu mai adaugă valoare terenului.

Reglementările referitoare la construcțiile din patrimoniu fac uneori imposibilă demolarea și prin urmare regimul fiscal special poate duce la creșterea valoii lor, păstrând utilizarea actuală ca fiind cea mai bună utilizare.

Există două moduri pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, și anume:

- estimarea valorii separate a terenului;

- identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere.

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diversele utilizări posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolul următor ale lucrării. Utilizarea care maximizează valoarea proprietății în funcție de riscuri de bugetare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.



În analiza celei mai bune utilizări a proprietăților ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței. De exemplu, cea mai bună utilizare la o vilă trebuie să reflecte toate modernizările ce sunt necesare pentru a obține o maximă satisfacție.

Cea mai bună utilizare este analizată usual în una din urmatoarele situații:

- *cea mai bună utilizare a terenului liber*
- *cea mai bună utilizare a terenului construit*.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să indeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- *permisibila legal*
- *posibilea fizic*
- *fezabilitatea finanțier*
- *este maxim productivă* se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piață locuințelor, a spațiilor comerciale, a spațiilor administrative, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

In cazul de faza, cea mai bună utilizare a terenului, este utilizarea ca teren pentru construirea unui spațiu comercial.

	Alternativa de dezvoltare		
	Dezvoltare locuința unifamilială	Dezvoltare proprietate comercială	Dezvoltare proprietate industrială
Aria teren (mp)	948,3	948,3	948,3
Aria construită proprietate construită	162	270	335
Aria desfășurată	180	380	400
Total costuri dezvoltare din care	126,680	354,940	159,850
Costuri constructive	554	720	300
Cost antrenajare teren / cip teren liber ramas	99.758	273.600	120.000
Costuri amenajari teren	10	30	30
Costuri indirecte (%) - avize autorizații, proiectare, direcție de construcție, etc	7,869	20,349	18,399
Costuri indirecte	7%	5%	5%
	7,534	14,697	6,920
<i>Maria de profit raportată la costul construcției și amenajărilor necesare la teren</i>			
Profit antreprenor	10%	15%	10%
	11,516	46,297	14,532
Valoare proprietate construită	136.080	530.000	230.000
Valoare reziduală teren	9.400	175.060	70.150
CIMB	0	185	74
	NU	DA	NU

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegera lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

In evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe, tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - oferită pe piață imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea



terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prejuriile referitoare la locuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o analiză comparativă care combină tehnica calitativă și tehnica cantitativă și care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile Imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin piata este de 9.000 EURO, echivalent 41.000 lei

Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
- capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Valoarea rezultată în urma aplicării tehnica reziduală este de 9.400 EURO, echivalent 42.780 lei

V. ANALIZA RESULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, rationamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în general în zona de influență a proprietății există mai multe tranzacții cu proprietăți constând în construcții tip pensiuni concluzionând astfel că abordarea prin piata este cea mai adecvată pentru proprietatea evaluată.

Precizia: se apreciază că informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât confronță o acuratețe bună.

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate mai multe date de piata, informațiile despre vânzări sunt mai multe decât cele de închirieri.

Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconciliierii, sunt prezentate după cum urmează:

Abordarea	prin piata	Prin tehnica reziduală
• adecvare	Foarte buna	Adecvată pentru proprietatele active cu atraktivitate
• precizie	Foarte buna	Buna
• cantitatea și calitatea informațiilor	Buna – s-au obținut informații suficiente	Buna – s-au obținut informații suficiente

Concluzionând, evaluatorul apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin piata reprezintă valoarea de piata a proprietății.

Valoarea de piata: 9.000 EUR, echivalentul a 41.000 LEI

Valoarea prezentată nu este influențată de TVA. Estimarea valorii are la bază oferte/tranzacții de proprietăți comparabile, definite în general de persoane fizice, neplătitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal și al normelor de aplicare a codului fiscal, operațiunile de vânzare de proprietăți similare nu sunt inclărate în categoria operațiunilor cuprinse în sfera de aplicare a taxei.

PROTEASA

ELENA FLOAREA

Evaluatoare autorizat EPI,

Legitimatie 15581 valabilă 2016



VI. ANEXE

Localizare

Fotografii ale proprietății

Anexe de calcul

Abordarea prin piata Teren

Nr crt.	Criterii și elemente de comparare	Teren de evaluat:	Terenuri de comparare			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		oferă	oferă	oferă	oferă
1	Drepturi de proprietate transmise	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
2	Restricții legale	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
3	Condiții de finanțare	normale	similară	similară	similară	similară
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Localizare:	Babeni - punct Tatarani, JUD VALCEA DN 64	TATARANI, JUD VALCEA DN 64	TATARANI, JUD VALCEA DN 64	TATARANI, JUD VALCEA DN 64	TATARANI, JUD VALCEA DN 64
6	Caracteristici fizice					
	Suprafață (mp):	948.3	2422.57	5000	1620	1050
	Formă, raport front / adâncime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - acrox :	29	24	80	13	12
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
7	Utilitate (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare, altele)	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da
8	Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
9	Cea mai bună utilizare:	spațiu comercial	spațiu comercial	spațiu comercial	spațiu comercial	spațiu comercial
10	Pret total (EURO)		24,226	30,000	19,440	12,000
	Pret / mp (EURO)		10	6	12	11.429

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabilită A	Comparabilită B	Comparabilită C	Comparabilită D
Identificare		TATARANI, JUD VALCEA DN 64			
cata	prezent	prezent	prezent	prezent	îmbrăznicire liberă
S.prafață [mp]	948.3	2422.57	5000	1620	1050
PRET VÂNZARE EUR		24,226	30,000	19,440	12,000
Prețul de vânzare (EUR/mp) - cotația de comparare		€ 10,00	€ 6,00	€ 12,00	€ 11,43
TIPO COMPARABILA					
TIP comparabilă		oferă	oferă	oferă	oferă
Corecție unită sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilăi		-1,00	-0,60	-1,20	-1,14
Pret de vânzare corectat		9,00	5,40	10,80	10,29
DREPTUL DE PROPRIETATE					



Raport evaluare – Construcție și teren aferent

	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
Corecția unită sau procentuala	0	0	0	0	0
Corecție totală pentru Creșterea de proprietate	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 9,00	€ 5,40	€ 10,80	€ 10,29	€ 10,29
RESTRICTIONI LEGALE					
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
Corecția unită sau procentuala	0	0	0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 9,00	€ 5,40	€ 10,80	€ 10,29	€ 10,29
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similar	similar	similar	similar
Corecția unită sau procentuala					
Corecție totală pentru finanțare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 9,00	€ 5,40	€ 10,80	€ 10,29	€ 10,29
CONDIȚII DE VĂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corecția unită sau procentuala					
Corecție totală pentru condiții de vânzare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)	€ 9,00	€ 5,40	€ 10,80	€ 10,29	€ 10,29
CONDIȚII DE PIATĂ					
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unită sau procentuala	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Corecție totală pentru condiții ale pieței	-€ 0,45	-€ 0,27	-€ 0,32	-€ 0,31	-€ 0,31
Pret corectat (EUR/mp)	€ 8,55	€ 5,13	€ 10,48	€ 9,98	€ 9,98
LOCALIZARE					
Localizare	Oraș Baia Mare punct Tatarani, JUD VALCEA DN 64	TATARANI, JUD VALCEA DN 64	TATARANI, JUD VALCEA DN 64	TATARANI, JUD VALCEA DN 64	TATARANI, JUD VALCEA DN 64
Corecția unită sau procentuala	5,0%	5%	-5%	-5%	-5%
Corecție totală pentru localizare	€ 0,43	€ 0,26	-€ 0,52	-€ 0,30	-€ 0,30
Pret corectat (EUR/mp)	€ 8,58	€ 5,19	€ 9,95	€ 9,68	€ 9,68
CARACTERISTICI FIZICE					
Mărime (dimensiune)	948,3	2422,57	4000	1620	1060
Corecția unită sau procentuala	5,0%	10%	-3%	0%	0%
Corecție totală pentru dimensiuni	€ 0,46	€ 0,54	-€ 0,30	€ 0,00	€ 0,00
Formă (raport dimensiuni) și front la stradă	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Corecția unită sau procentuala	29	24	89	13	12
Corecție totală pentru formă și front	-€ 0,27	€ 0,54	-€ 0,50	-€ 0,48	-€ 0,48
Topografie	plan	0,0%	plan	plan	plan
Corecția unită sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planitate, altă aspecte)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 9,15	€ 5,45	€ 9,15	€ 9,20
UTILITATE DIFERENȚIALĂ					



Report evaluare – Construcție și tehnici aferente

Utilizari (en el / aps / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da	da / da / da / da / da / da
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilaj disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mq)		€ 9,15	€ 6,46	€ 9,16	€ 9,20
ZONAREA					
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zone		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mq)		€ 9,16	€ 6,46	€ 9,16	€ 9,20
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai buna utilizare	spatiu comercial				
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru Cea mai buna utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 9,16	€ 6,46	€ 9,16	€ 9,20
Preț corectat (EUR/mq)		€ 9,2	€ 6,5	€ 9,2	€ 9,2
Corectie totala netă	(absolut)	€ 0,16	€ 1,05	-€ 1,64	-€ 1,09
	(procentuala)	3%	20%	-30%	-20%
Corectie totala brută	(absolut)	€ 1,60	€ 1,00	€ 1,54	€ 1,09
	(procentuala)	29,6%	29,7%	30,4%	20,2%
Sufrata		948,3			
Ostrie / imp		€ 8,2			
Valeare estimata - EURO		9,000			
Valeare RON		41,200			
Curs valutar		4,5612			
Data evaluarii		26.06.2017			

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzacionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza tendintelui. Exista situatii in care se aplica ajustari pe baza de cost cum ar fi costul de inlocuire net al centralei termice sau costuri pentru componente nonimobiliare. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul tranzacției



In general, diferențele între prețurile afisate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în funcție de negocierea dintre cumpărător și agenția imobiliară, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constat o marjă de negociere în intervalul 5%

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Ajustari	-10%	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Drepturi de proprietate transmise

La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare

Toate comparabilele se vând independent, fără alte obligații - nu sunt necesare ajustări.

Condiții de finanțare

Se consideră că la data evaluării, plata se face cash, condițiile de finanțare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustări.

Condiții de piata

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Comparabila vs Subiect	similară	similară	similară	similară
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

Ofertele pentru comparabilele folosite la determinarea valorii de piata, sunt recente - nu sunt necesare ajustări. Nu este cazul.

Localizare

În funcție de amplasamentul în cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge pînă la 10%, în cadrul aceluiași cartier.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Comparabila vs Subiect	ajustare	ajustare	ajustare	similară
Tip de ajustare aplicat	negative	negativa	negativa	nu se
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%	0%

Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile și tin cont de diferența în prețul plătit fără de un imobil aflat în zona comparabilelor.

Suprafata teren



Diferentele de suprafata sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru teren cu suprafata mai mare cumparatorii platesc un pret mai mic pe mp.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Comparabila vs Subiect	mai mare	mai mare	mai mica	similar
Tip de ajustare aplicata	ajust pozitiva	ajust pozitiva	ajust pozitiva	nu se ajusteaza
Valoare ajustare aplicata	5%	10%	-3%	0%

Ajustarile aplicate au fost calculate in functie de diferența de suprafață între fiecare comparabilă și subiect și de prețul unitar (eur/mp) al fiecărei comparabile. Ajustările au fost estimate în urma analizei de piata tinând cont de influența pe care o are suprafața terenului în prețul platit.

FORMA

Forma (raport dimensiuni) si front la strada Diferente de pret sunt cuprinse in general in intervalul 5-10%, pentru raport dimensiune si frontal stradal similar.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Comparabila vs Subiect	mai mica	mai mare	mai mica	mai mica
Tip de ajustare aplicat	ajust negativa	ajust pozitiva	ajust negative	ajust negativa
Procent ajustare aplicat	-5%	10%	-5%	-5%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta (raport dimensiuni) si front la strada asupra pretului proprietati, tinind cont de diferență în prețul plătit fata de raport dimensiune și frontal stradal similar.

TOPOGRAFIE

Diferențele de topografie ale terenului sunt percepute diferit de participanții la piata. În general pentru teren cu suprafață mare se vînd mai greu decât cele cu suprafață mai mică.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajust	nu se ajust	nu se ajust	nu se ajust
Valoare ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

Ajustarile aplicate au fost calculate in functie de topografia terenului pentru fiecare comparabila si subiect. Ajustarile au fost estimate in urma analizei cu privire la zona in care se situeaza terenul tinand cont de influenta pe care o are terenul in pretul platit.

UTILITATI



In functie de utilitatile aferente terenului care aduce plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru aceste utilitati. In functie de utilitatile pe care le are terenul, diferența de pret este cuprinsa in intervalul 5-20%.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicata	nu se ajust	nu se ajust	nu se ajust	nu se ajust
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de utilitatile dintre subiect si comparabile atunci cand aceste utilitati sunt diferite.

ZONARE

In functie de zona in care se afla imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferențele de pret pot ajunge pana la 10%, in cadrul aceluiasi cartier.

	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Comparabila vs Subiect	similar	similar	similar	similar
Tip de ajustare aplicat	nu se ajust	nu se ajust	nu se ajust	nu se ajust
Valoare ajustare aplicat	0%	0%	0%	0%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta (Zonarea - destinatia legala permisa) si drum acces la strada asupra proprietati, tinind cont de diferența in pretul platit fata de zona si calea de acces stradal .

Valoare reziduala

Coefficienti urbanistici permisi

S teren	948.3	mp
CUT	0.75	
POT	0.30	

Proiect propus: cladire de locuit unifamiliala sau spatiu comercial

Ac	161.5	mp	Aria utila media / unitate locativa	72
Ad	180	mp	Numar unitati locative	2
Ad garaje	0	mp		
A utila	144	mp	Numar garaje	2

Costurile de dezvoltare

			Venituri		
S teren	948.3	mp			
Ac	162	mp	Numar unitati locative	2	
Ad	180	mp	Au	144	mp
Cost unitar de edificare	554	EUR/mp	Numar garaje	2	
Cost total edificare	99.758	EUR			
			Valoare unitara vanzare	945	EUR/mp Au
Amenajari exterioare	787	mp			
Cost unitar amenajari exterioare	10	EUR/mp			
Cost amenajari exterioare	7.869	EUR			
			Valoare vanzare proprietati construite	136.080	EUR

