

*Patru*

✓

## RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ**  
**- Teren intravilan 643 mp-**

**Mun.Vaslui, Str.Padurii, FN, Jud.Vaslui, NC 87768**



**PROPRIETAR:** *MUNICIPIUL VASLUI*  
**CLIENT:** *MUNICIPIUL VASLUI*  
**UTILIZATOR:** *MUNICIPIUL VASLUI*

**Data evaluării: Noiembrie 2025**  
**Nr. inreg. 1299/16.11.2025**  
**Expert Evaluator : ing. Butuc Lucian**  
**Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132**



**Tel: 0753 700 856**

**Raportul de evaluare nu poate fi copiat, folosit în alte scopuri decât cel declarat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului**



25-132512-PVS Prim. Mun. Vaslui 17.11.2025

### **Corecții aplicate:**

#### **Corecția pentru ofertă**

S-au corectat toate comparabilele cu -5% pentru oferta având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare. După investigațiile făcute de evaluator, s-a ajuns la concluzia ca marja de negociere în zonă este de cca 10% pentru acest tip de proprietate cu forma neregulată și nefavorabil din punct de vedere al unei investiții.

#### **Drept de proprietate**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Restricții legale**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Condiții de finanțare**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Condiții de vânzare**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Condiții de piață**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Localizare**

Comparabilele A și C s-au corectat cu -30%, deoarece se afla într-o zonă superioară proprietății subiect. Comparabila B s-a corectat cu -20%, pentru că proprietatea subiect se afla în centrul cartierului Gura Bustei, ceea ce face terenul mai atractiv față de investitori/dezvoltatori imobiliari.

#### **Caracteristici fizice – dimensiune teren**

Comparabila B s-a corectat cu -20%, deoarece suprafața terenului reprezintă un avantaj în ceea ce privește vânzarea, față de proprietatea subiect. Comparabilele A și C s-au corectat cu -5%, deoarece suprafața terenului este mai mare decât proprietatea subiect, dar mai mică față de Comparabila B.

#### **Caracteristici fizice – forma (raport dimensiuni) și front la stradă**

Comparabilele A și C s-au corectat cu -26%, iar Comparabila B s-a corectat cu -25%, deoarece au deschiderea la stradă favorabilă față de proprietatea subiect, care are deschiderea la stradă de aproximativ 3m, sub normele impuse de codul urbanistic din zonă.

#### **Caracteristici fizice - topografie**

Toate comparabilele s-au corectat cu -10%, deoarece au o topografie plană, ceea ce reduce costurile de construire cu cel puțin 20%.

#### **Caracteristici fizice – construcții demolabile**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Utilități disponibile**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Zonarea**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Cea mai bună utilizare**

Nu s-au aplicat corecții.

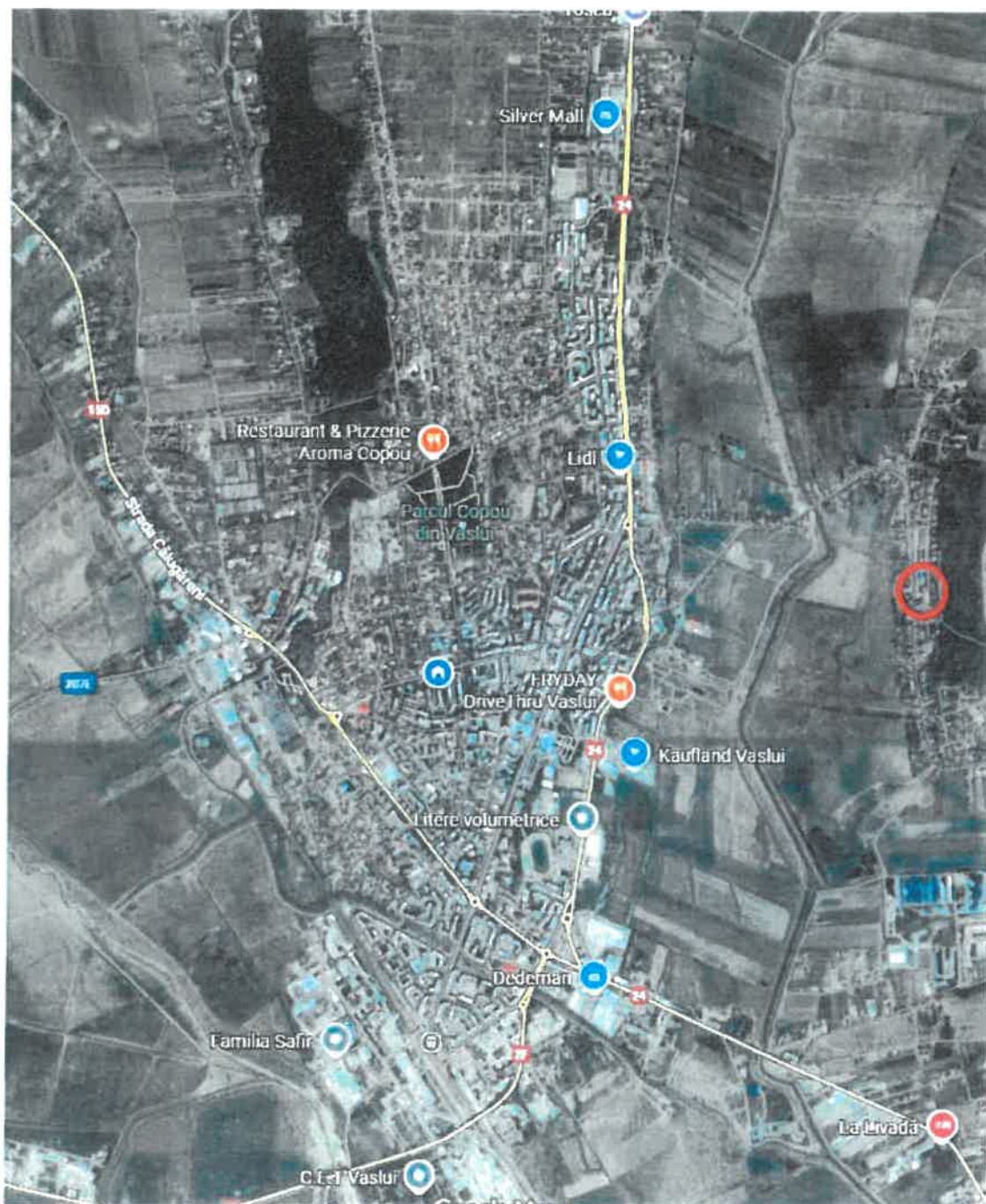
După aplicarea tuturor corecțiilor, am ales Comparabila cu corecția totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând **Comparabila B cu 20%**.

**Preț teren = 45,6 € / mp**



## 6. DOCUMENTE DE PROPRIETATE, COMPARABILE

### Localizare





# RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ**  
**- Teren intravilan 6220 mp-**

**Mun.Vaslui, Str.Stefan Ciubotarasu, Nr.21, Jud.Vaslui, NC 88257**



**PROPRIETAR:** *VECHIU MARGARETA si VECHIU CONSTANTIN-IOAN*  
**CLIENT:** *MUNICIPIUL VASLUI*  
**UTILIZATOR:** *MUNICIPIUL VASLUI*

Data evaluării: **Noiembrie 2025**  
Nr. inreg. 1301/16.11.2025  
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**  
Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132



**Tel: 0753 700 856**

**Raportul de evaluare nu poate fi copiat, folosit în alte scopuri decât cel declarat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului**

| TABEL - COMPARATIA DIRECTA                                                |                        |                        |                        |                        |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Elementul de COMPARATIE                                                   | Proprietatea subiect   | Comparabila A          | Comparabila B          | Comparabila C          |
| Identificare                                                              | Gura Bustei            | Moara Grecilor         | Gura Bustei            | Cartier-Filaturii      |
| data                                                                      | prezent                | prezent                | prezent                | prezent                |
| Suprafata [mp]                                                            | 6,220.00               | 750.00                 | 1,000.00               | 626.00                 |
| PREȚ VÂNZARE EUR                                                          |                        | 59,900                 | 60,000                 | 42,000                 |
| Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie                      |                        | € 63.39                | € 60.00                | € 67.09                |
| 0 TIP COMPARABILA                                                         |                        |                        |                        |                        |
| Tip comparabila                                                           |                        | oferta prezenta        | oferta prezenta        | oferta prezenta        |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | -5%                    | -5%                    | -5%                    |
| Corectie totala pentru tipul comparabilei                                 |                        | -3.17                  | -3.00                  | -3.36                  |
| Preț de vanzare corectat                                                  |                        | 60.22                  | 57.00                  | 63.74                  |
| 1 DREPTUL DE PROPRIETATE                                                  |                        |                        |                        |                        |
| Drepturi de proprietate transmise                                         | deplin                 | deplin                 | deplin                 | deplin                 |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corectie totala pentru Drepturi de proprietate                            |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                    |                        | € 60.22                | € 57.00                | € 63.74                |
| 2 RESTRICTII LEGALE                                                       |                        |                        |                        |                        |
| Restricții legale - coeficient urbanistic                                 | nu                     | nu                     | nu                     | nu                     |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corectie totala pentru Restricții legale - coeficient urbanistic          |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                    |                        | € 60.22                | € 57.00                | € 63.74                |
| 3 CONDITII DE FINANȚARE                                                   |                        |                        |                        |                        |
| Condiții de finanțare                                                     | normale                | normale                | normale                | normale                |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corectie totala pentru finanțare                                          |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                    |                        | € 60.22                | € 57.00                | € 63.74                |
| 4 CONDITII DE VÂNZARE                                                     |                        |                        |                        |                        |
| Condiții de vânzare                                                       | normale                | normale                | normale                | normale                |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corectie totala pentru conditii de vânzare                                |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                    |                        | € 60.22                | € 57.00                | € 63.74                |
| 5 CONDITII DE PIATĂ                                                       |                        |                        |                        |                        |
| Condiții ale pieței                                                       | prezent                | prezent                | prezent                | prezent                |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corectie totala pentru conditii ale pieței                                |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                    |                        | € 60.22                | € 57.00                | € 63.74                |
| 6 LOCALIZARE                                                              |                        |                        |                        |                        |
| Localizare                                                                | Gura Bustei            | Moara Grecilor         | Gura Bustei            | Cartier-Filaturii      |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | -30.0%                 | -20.0%                 | -30.0%                 |
| Corectie totala pentru localizare                                         |                        | -€ 18.07               | -€ 11.40               | -€ 19.12               |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                    |                        | € 42.15                | € 45.60                | € 44.62                |
| 7 CARACTERISTICI FIZICE                                                   |                        |                        |                        |                        |
| a) Marime ( dimensiune)                                                   | 6,220.00               | 750                    | 1,000                  | 626                    |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corectie totala pentru dimensiuni                                         |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| b,c) Forma (raport dimensiuni) si front la strada                         | neregulata<br>42 m     | regulata<br>21 m       | regulata<br>18 m       | regulata<br>20 m       |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corectie totala pentru forma si front                                     |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| e) Topografie                                                             | plan                   | plan                   | plan                   | plan                   |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corectie totala pentru topografie ( planitate, alte aspecte)              |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| f) Construcții demolabile                                                 | nu                     | nu                     | nu                     | nu                     |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corectie totala pentru demolare                                           |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                    |                        | € 42.15                | € 45.60                | € 44.62                |
| 8 UTILITATI DISPONIBILE                                                   |                        |                        |                        |                        |
| Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz melanj / termoficare / altele) | da / da / da / da / da | da / da / da / da / da | da / da / da / da / da | da / da / da / da / da |
| Corectie totala pentru utilități disponibile                              |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                    |                        | € 42.15                | € 45.60                | € 44.62                |
| 9 ZONAREA                                                                 |                        |                        |                        |                        |
| Zonarea - destinatia legala permisa                                       | rezidential            | rezidential            | rezidential            | rezidential            |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0.0%                   | 0.0%                   | 0.0%                   |
| Corectie totala pentru zonare                                             |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                    |                        | € 42.15                | € 45.60                | € 44.62                |
| 10 CEA MAI BUNA UTILIZARE                                                 |                        |                        |                        |                        |
| Cea mai bună utilizare                                                    | rezidential            | rezidential            | rezidential            | rezidential            |
| Corectie unitara sau procentuala                                          |                        | 0.0%                   | 0.0%                   | 0.0%                   |
| Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare                             |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat                                                             |                        | € 42.15                | € 45.60                | € 44.62                |
| Preț corectat (Eur/mp)                                                    |                        | € 42.2                 | € 45.6                 | € 44.6                 |
| Corectie totală netă                                                      | (absolut)              | -€ 18.07               | -€ 11.40               | -€ 19.12               |
|                                                                           | (procentual)           | -30.0%                 | -20.0%                 | -30.0%                 |
| Corectie totală brută                                                     | (absolut)              | € 18.07                | € 11.40                | € 19.12                |
|                                                                           | (procentual)           | 30.0%                  | 20.0%                  | 30.0%                  |

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Suprafata         | 6,220.00 mp   |
|                   | € 45.6 eur/mp |
| OPINIE (rotunjit) | 283,632 eur   |
|                   | 231.9 ron/mp  |
|                   | 1,442,418 ron |

|                |            |
|----------------|------------|
| Curs Eur / Ron | 5.0847     |
| Data           | 16.11.2025 |

**Corecții aplicate:****Corecția pentru ofertă**

S-au corectat toate comparabilele cu -5% pentru oferta având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare. După investigațiile făcute de evaluator, s-a ajuns la concluzia că marja de negociere în zonă este de cca 10% pentru acest tip de proprietate cu forma neregulată și nefavorabil din punct de vedere al unei investiții.

**Drept de proprietate**

Nu s-au aplicat corecții.

**Restricții legale**

Nu s-au aplicat corecții.

**Condiții de finanțare**

Nu s-au aplicat corecții.

**Condiții de vânzare**

Nu s-au aplicat corecții.

**Condiții de piață**

Nu s-au aplicat corecții.

**Localizare**

Comparabilele A și C s-au corectat cu -30%, deoarece se afla într-o zonă superioară proprietății subiect. Comparabila B s-a corectat cu -20%, pentru că proprietatea subiect se afla în centrul cartierului Gura Bustel, ceea ce face terenul mai atractiv față de investitori/dezvoltatori imobiliari.

**Caracteristici fizice – dimensiune teren**

Comparabila B s-a corectat cu -20%, deoarece suprafața terenului reprezintă un avantaj în ceea ce privește vânzarea, față de proprietatea subiect. Comparabilele A și C s-au corectat cu -5%, deoarece suprafața terenului este mai mare decât proprietatea subiect, dar mai mică față de Comparabila B.

**Caracteristici fizice – forma (raport dimensiuni) și front la stradă**

Comparabilele A și C s-au corectat cu -26%, iar Comparabila B s-a corectat cu -25%, deoarece au deschiderea la stradă favorabilă față de proprietatea subiect, care are deschiderea la stradă de aproximativ 3m, sub normele impuse de codul urbanistic din zonă.

**Caracteristici fizice - topografie**

Toate comparabilele s-au corectat cu -10%, deoarece au o topografie plană, ceea ce reduce costurile de construire cu cel puțin 20%.

**Caracteristici fizice – construcții demolabile**

Nu s-au aplicat corecții.

**Utilități disponibile**

Nu s-au aplicat corecții.

**Zonarea**

Nu s-au aplicat corecții.

**Cea mai bună utilizare**

Nu s-au aplicat corecții.

După aplicarea tuturor corecțiilor, am ales Comparabila cu corecția totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând **Comparabila B cu 20%**.

**Preț teren = 45,6 € / mp**





## 6. DOCUMENTE DE PROPRIETATE, COMPARABILE

### Localizare



## RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ**  
**- Teren intravilan 6220 mp-**

**Mun.Vaslui, Str.Stefan Ciubotarasu, Nr.21, Jud.Vaslui, NC 88257**



**PROPRIETAR:** *VECHIU MARGARETA si VECHIU CONSTANTIN-IOAN*  
**CLIENT:** *MUNICIPIUL VASLUI*  
**UTILIZATOR:** *MUNICIPIUL VASLUI*

**Data evaluării: Noiembrie 2025**

**Nr. inreg. 1302/16.11.2025**

**Expert Evaluator : Ing. Butuc Lucian**

**Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132**



**Tel: 0753 700 856**

**Raportul de evaluare nu poate fi copiat, folosit în alte scopuri decât cel declarat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului**



| TABEL - COMPARATIA DIRECTA                                            |                        |                        |                        |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Elementul de COMPARATIE                                               | Proprietatea subiect   | Comparabila A          | Comparabila B          | Comparabila C          |
| Identificare                                                          | Gura Bustei            | Moara Grecilor         | Gura Bustei            | Cartier-Filaturii      |
| data                                                                  | prezent                | prezent                | prezent                | prezent                |
| Suprafata (mp)                                                        | 6,220.00               | 750.00                 | 1,000.00               | 628.00                 |
| PREȚ VANZARE EUR                                                      |                        | 59,900                 | 80,000                 | 42,000                 |
| Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație                    |                        | € 63.33                | € 80.00                | € 67.00                |
| 0 TIP COMPARABILA                                                     |                        |                        |                        |                        |
| Tip comparabilă                                                       |                        | oferă prezenta         | oferă prezenta         | oferă prezenta         |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | -5%                    | -5%                    | -5%                    |
| Corecție totală pentru tipul comparabil                               |                        | -3.17                  | -3.00                  | -3.35                  |
| Preț de vânzare corectat                                              |                        | 60.22                  | 57.00                  | 63.74                  |
| 1 DREPTUL DE PROPRIETATE                                              |                        |                        |                        |                        |
| Drepturi de proprietate transmise                                     | deplin                 | deplin                 | deplin                 | deplin                 |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corecție totală pentru Drepturi de proprietate                        |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                |                        | € 60.22                | € 57.00                | € 63.74                |
| 2 RESTRICTII LEGALE                                                   |                        |                        |                        |                        |
| Restricții legale - coeficient urbanistic                             | nu                     | nu                     | nu                     | nu                     |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corecție totală pentru Restricții legale - coeficient urbanistic      |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                |                        | € 60.22                | € 57.00                | € 63.74                |
| 3 CONDIȚII DE FINANȚARE                                               |                        |                        |                        |                        |
| Condiții de finanțare                                                 | normale                | normale                | normale                | normale                |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corecție totală pentru finanțare                                      |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                |                        | € 60.22                | € 57.00                | € 63.74                |
| 4 CONDIȚII DE VÂNZARE                                                 |                        |                        |                        |                        |
| Condiții de vânzare                                                   | normale                | normale                | normale                | normale                |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corecție totală pentru condiții de vânzare                            |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                |                        | € 60.22                | € 57.00                | € 63.74                |
| 5 CONDIȚII DE PIAȚĂ                                                   |                        |                        |                        |                        |
| Condiții ale pieței                                                   | prezent                | prezent                | prezent                | prezent                |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corecție totală pentru condiții ale pieței                            |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                |                        | € 60.22                | € 57.00                | € 63.74                |
| 6 LOCALIZARE                                                          |                        |                        |                        |                        |
| Localizare                                                            | Gura Bustei            | Moara Grecilor         | Gura Bustei            | Cartier-Filaturii      |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | -30.0%                 | -20.0%                 | -30.0%                 |
| Corecție totală pentru localizare                                     |                        | -€ 18.07               | -€ 11.40               | -€ 19.12               |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                |                        | € 42.15                | € 45.60                | € 44.62                |
| 7 CARACTERISTICI FIZICE                                               |                        |                        |                        |                        |
| a) Marino (dimensiune)                                                | 6,220.00               | 750                    | 1,000                  | 628                    |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corecție totală pentru dimensiuni                                     |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| b.) Forma (raport dimensiuni) și front la stradă                      | neregulată<br>42 m     | regulată<br>21 m       | regulată<br>18 m       | regulată<br>20 m       |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corecție totală pentru forma și front                                 |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| c) Topografie                                                         | plan                   | plan                   | plan                   | plan                   |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corecție totală pentru topografie / planșele, alte aspecte            |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| d) Construcții demolabile                                             | nu                     | nu                     | nu                     | nu                     |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0%                     | 0%                     | 0%                     |
| Corecție totală pentru demolare                                       |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                |                        | € 42.15                | € 45.60                | € 44.62                |
| 8 UTILITĂȚI DISPONIBILE                                               |                        |                        |                        |                        |
| Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termocăldură / alt) | da / da / da / da / da | da / da / da / da / da | da / da / da / da / da | da / da / da / da / da |
| Corecție totală pentru utilități disponibile                          |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                |                        | € 42.15                | € 45.60                | € 44.62                |
| 9 ZONAREA                                                             |                        |                        |                        |                        |
| Zonarea - destinație legală permisă                                   | rezidențial            | rezidențial            | rezidențial            | rezidențial            |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0.0%                   | 0.0%                   | 0.0%                   |
| Corecție totală pentru zonare                                         |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                |                        | € 42.15                | € 45.60                | € 44.62                |
| 10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE                                             |                        |                        |                        |                        |
| Cea mai bună utilizare                                                | rezidențial            | rezidențial            | rezidențial            | rezidențial            |
| Corecție unitară sau procentuală                                      |                        | 0.0%                   | 0.0%                   | 0.0%                   |
| Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare                         |                        | € 0.00                 | € 0.00                 | € 0.00                 |
| Preț corectat                                                         |                        | € 42.15                | € 45.60                | € 44.62                |
| Preț corectat (Eur/mp)                                                |                        | € 42.2                 | € 45.6                 | € 44.6                 |
| Corecție totală netă                                                  | (absolut)              | -€ 18.07               | -€ 11.40               | -€ 19.12               |
|                                                                       | (procentual)           | -30.0%                 | -20.0%                 | -30.0%                 |
| Corecție totală brută                                                 | (absolut)              | € 18.07                | € 11.40                | € 19.12                |
|                                                                       | (procentual)           | 30.0%                  | 20.0%                  | 30.0%                  |

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Suprafata          | 6,220.00 mp   |
|                    | € 45.6 eur/mp |
| OPINIE (rotunjita) | 263,832 eur   |
|                    | 231.9 ron/mp  |
|                    | 1,442,418 ron |

|                |            |
|----------------|------------|
| Curs Eur / Ron | 5.0847     |
| Data           | 16.11.2025 |

**Corecții aplicate:****Corecția pentru ofertă**

S-au corectat toate comparabilele cu -5% pentru oferta având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare. După investigațiile făcute de evaluator, s-a ajuns la concluzia că marja de negociere în zonă este de cca 10% pentru acest tip de proprietate cu forma neregulată și nefavorabil din punct de vedere al unei investiții.

**Drept de proprietate**

Nu s-au aplicat corecții.

**Restricții legale**

Nu s-au aplicat corecții.

**Condiții de finanțare**

Nu s-au aplicat corecții.

**Condiții de vânzare**

Nu s-au aplicat corecții.

**Condiții de piață**

Nu s-au aplicat corecții.

**Localizare**

Comparabilele A și C s-au corectat cu -30%, deoarece se află într-o zonă superioară proprietății subiect. Comparabila B s-a corectat cu -20%, pentru că proprietatea subiect se află în centrul cartierului Gura Bustel, ceea ce face terenul mai atractiv față de investitori/dezvoltatori imobiliari.

**Caracteristici fizice – dimensiune teren**

Comparabila B s-a corectat cu -20%, deoarece suprafața terenului reprezintă un avantaj în ceea ce privește vânzarea, față de proprietatea subiect. Comparabilele A și C s-au corectat cu -5%, deoarece suprafața terenului este mai mare decât proprietatea subiect, dar mai mică față de Comparabila B.

**Caracteristici fizice – formă (raport dimensiuni) și front la stradă**

Comparabilele A și C s-au corectat cu -26%, iar Comparabila B s-a corectat cu -25%, deoarece au deschiderea la stradă favorabilă față de proprietatea subiect, care are deschiderea la strada de aproximativ 3m, sub noștele impuse de codul urbanistic din zonă.

**Caracteristici fizice – topografie**

Toate comparabilele s-au corectat cu -10%, deoarece au o topografie plană, ceea ce reduce costurile de construire cu cel puțin 20%.

**Caracteristici fizice – construcții demolabile**

Nu s-au aplicat corecții.

**Utilități disponibile**

Nu s-au aplicat corecții.

**Zonarea**

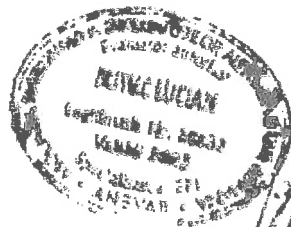
Nu s-au aplicat corecții.

**Cea mai bună utilizare**

Nu s-au aplicat corecții.

După aplicarea tuturor corecțiilor, am ales Comparabila cu corecția totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând **Comparabila B cu 20%**.

**Preț teren = 45,6 € / mp**



## 6. DOCUMENTE DE PROPRIETATE, COMPARABILE

### Localizare

