

RAPORT DE EVALUARE TEREN

Beneficiar: Primăria municipiului Satu Mare

Evaluator : S.C. KONCRET S.R.L



RAPORT DE EVALUARE TEREN

Parcele de teren situate în municipiul Satu Mare
În funcție de clasificarea zonală înscrisă în Nomenclatorul stradal cuprins în anexele
HCL 214/28.10.2010, HCL 191/24.09.2009, HCL 158/30.07.2009 HCL 34/25.02.2010, HCL
198/25.02.2011, HCL 155/25.10.2012, HCL 66/31.03.2016, HCL 243/26.10.2017

Cap.1. DATE GENERALE

IPOTEZE DE LUCRU

- aspectele tehnice –respectiv clasificarea zonală, echipamentul edilitar se bazează pe informațiile furnizate de beneficiarul evaluării -Municipiul Satu Mare –reprezentat prin primar Kereskenyi Gabor - în calitate de proprietar al terenului.
- proprietatea este evaluată ca liberă de sarcini
- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății și ale solului.
- se presupune că proprietatea se încadrează în reglementările actelor normative în vigoare.

Izbucnirea Coronavirus (COVID-19), declarată de Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie Globală” din 11 martie 2020, a avut un impact asupra activității pieței în multe sectoare, creând un set de circumstanțe fără precedent pe care ar putea să se bazeze o analiză.

Piața imobiliară din România nu va rămâne neafectată de tendințele globale în contextul efectelor negative ale epidemiei de COVID-19 . Cu toate acestea, impactul pandemiei asupra pieței imobiliare rămâne totuși o incertitudine . Piețele imobiliare nu vor rămâne imune la tendințele globale datorită statutului României de economie destul de mică și destul de deschisă la tendințele globale. Piețele de capital vor înregistra o stagnare a activității, însă companiile care au la bază activități pe termen lung vor continua să facă mișcări pe piețele mai sigure, în special în active din zona de retail, spații industriale și logistice, birouri și rezidențiale.

Pe piața imobiliară locală se constată o stagnare – respectiv pentru achiziționarea imobilelor (terenuri extravilane, extravilane în mediu rural) cumpărătorul este în expectativă așteptând o stabilizare a ofertelor,

SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII

Scopul prezentei evaluări îl constituie estimarea unei valori de piață a terenului în perspectiva efectuării de tranzacții imobiliare și totodată estimarea chiriei pe teren.

IDENTIFICAREA TERENULUI

Terenul este situat în municipiul Satu Mare și este clasificat în patru zone fiscale 1,2,3,4 -in funcție de distanța față de zonele comerciale,echipament.

- Clasificarea se regăsește și în cea existentă pe grila notarială
- Clasificarea pe zone a fost preluată de pe site- hotărâri ale Consiliului Local
HCL 214/28.10.2010,HCL 191/24.09.2009 ,HCL 158/30.07.2009 HCL 34/25.02.2010,
HCL 198/25.02.2011, HCL 155/25.10.2012, HCL 66/31.03.2016, HCL 243/26.10.2017

Informațiile privind echipamentul edilitar,asfaltare(existent și preconizat) au fost furnizate de la birourile specializate ale primăriei .

TERENURI – informatii generale :

În localitatile urbane dezvoltate se gasesc foarte rar amplasamente libere si valoarea lor poate fi estimată doar respectând principiul echilibrului si conceptul contributiei, adica între diferitele componente ale proprietatii exista o proportie adecvata si nici una nu conduce la o disproportie in raportul teren / cladire / proprietate. Datele utilizate în lucrare au fost obținute pe baza documentelor juridice consultate și a diverselor rapoarte de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, precum și a studiilor de fezabilitate întocmite pentru diverse lucrări tehnice.

-Pe baza practicii judiciare și analizei tranzacțiilor imobiliare cu terenuri, au fost reținute ca fiind relevante următoarele

- 1) amplasare teren : terenul este aflat in intravilan: terenul este amplasat in extravilan
- 2) terenul este traversat de o linie de inalta tensiune (minim 25 m de ultimele fire sau 50 m de stalpul de înalta tensiune) terenul este traversat de o linie de medie tensiune
- 3) terenul este strabatut de o conducta de transport gaze naturale de inalta presiune
- 4) terenul este în zona de 50 m de protectie a unui cimitir
- 5) terenul are imobile cu front (deschidere) de minim 15 m
- 6) terenul are - certificatul de urbanism (posibilitatea de emitere facilă)
- 7) terenul are - studiu geo (posibilitatea de emitere facilă)
- 8) terenul are - titlul de proprietate : (posibilitatea de emitere facilă)
- 9) terenul are utilitati : apa :gaz : curent : canalizare :
- 10) terenul este plan,panta semnificativa (mai puțin de 15%): sau abrupt :
- 11) terenul este langa aeroport unde exista restrictii de înaltime pentru constructii
- 12) terenul este într-o zona cu alunecari de teren:
- 13) terenul este într-o zona inundabila cu probabilități de producere a viiturilor:,lângă digul la Someș
- 14) drumul de servitute este de minim 7 m
- 15) pe acel teren este prevazuta o artera de circulatie :
- 16) terenul este poluat (se afla pe o veche benzinarie, fabrica chimica, groapă de gunoi , cimitir)
- 17) terenul este mlăstinos:infiltratii de apa la adancimea de 3,5 m - 4 m :
- 18) terenul este într-o zona locuita,aproape de mijloacele de transport in comun : de aeroport : de calea ferata :de drum european : de drum national : de drum judetean :
- 19) terenul are o forma regulată care sa permita amplasarea unei cladiri respectand retragerile de la limita de proprietate impuse de lege:
- 20) terenul este inclus in viitoare proiecte de interes public cum ar fi strazi sau pasaje :
- 21) terenul face parte dintr-o zona protejata din punctul de vedere al urbanismului (zona verde)si are cladiri monumentale pe el :
- 22) terenul are campurii electromagnetice,pricinuite de prezenta in proximitatea terenului a antenelor radio, TV sau a releelor pentru telefonie mobila, pot fi luate in considerare ca un potential risc. :
- 23) terenul este în circuitul agricol :

Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, solicitarea expresă a proprietarului și specificitatea proprietăților de evaluat, tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă **valoarea de piață pentru utilizarea existentă**

Valoarea de circulație (piață) a terenurilor este influențată în mod semnificativ de componentele juridice, îndeosebi cele privind dreptul de proprietate. O concluzie a elementelor juridice care au fost identificate în modificarea valorii de circulație a terenurilor include documentele justificative ale dreptului de proprietate, prezența sau absența elementelor de natură indiviză a proprietății, elementele privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, precum și existența unor procese, litigii sau contracte în derulare privind terenul care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

Situație aparte o constituie exproprierea pentru cauză de utilitate publică, care poate să afecteze o parte din suprafața supusă vânzării, suprafață care poate să aibă consecințe atât asupra posibilității ca terenul să primească cea mai bună utilizare cât și a apariției unor elemente restrictive, raportat la planul de urbanism sub aspectul existenței frontului minim la stradă cât și a posibilităților de a utiliza terenul.

Pe baza analizei juridice a criteriilor menționate am analizat studii de caz cu terenuri situate în aceeași localitate în intravilan, respectiv extravilan și am estimat procentul de creștere sau diminuare a valorii de bază a terenurilor.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare (GN1) – Evaluarea Proprietății Imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 ca fiind: *„suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

“...între un cumpărător decis...” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este, de asemenea, un cumpărător care achiziționează în concordanță cu realitățile pieței actuale, dar și cu așteptările pieței actuale mai degrabă decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul actual al proprietății este inclus între cei care formează “piața”. Un evaluator nu trebuie să facă presupuneri nerealiste despre conjunctura pieței și nici să considere un nivel al valorii de piață peste cel obținabil în mod rezonabil.

“...un vânzător hotărât...” nu este nici nerăbdător sau constrâns/dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața actuală. Acest vânzător este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț care poate fi obținut pe piața deschisă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț.

“...într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv...” înseamnă o tranzacție încheiată de părți între care nu există o relație particulară sau specială -care ar face ca prețurile tranzacțiilor să nu fie caracteristice pieței. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți distincte, fiecare acționând în mod independent.

“...după o activitate de marketing adecvată...” înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piață în cel mai adecvat mod care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în acord cu definiția valorii de piață. Durata timpului de expunere pe piață poate varia în funcție de condițiile pieței, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenția unui număr corespunzător de potențiali cumpărători. Se presupune că perioada de expunere trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

“...în care părțile implicate au actionat în cunostință de cauză și prudent...” presupune că atât cumpărătorul, cât și vânzătorul sunt informați, de o manieră rezonabilă, în legătură *cu natura și caracteristicile proprietății, cu utilizările actuale ale acesteia, precum și asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării.*

Se consideră că fiecare parte acționează în propriul interes și în mod prudent, dispunând de cunostintele necesare pentru a obține cel mai bun pret corespunzător poziției ocupate în tranzacție. **Prudenta este măsurată prin referire la conjunctura pieței de la data evaluării** și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă proprietatea pe o piață cu preturi în scădere, la un pret mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile și pentru situații de vânzare și cumpărare caracteristice pietelor care înregistrează variații de preturi, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării

“...și fără constrângere...” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar nici una nu este forțată, nici silită în mod nejustificat să facă acest lucru.

Pretul este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau un serviciu. Pretul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost publicat sau dacă a fost confidential. Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor speciale ale unui vânzător sau cumpărător, pretul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii.

Totusi, pretul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

Prețul rezultat din raportul de evaluare va fi orientativ.

Capitol 2 ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI IMOBILIARE

Considerații macroeconomice, analiza cererii

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, caracterizată prin perioade de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare, pe termen lung se poate prevedea o creștere, bazată pe ipoteza revigorării economiei orașului, respectiv a județului perfect posibilă datorită faptului că județul Satu Mare, este o zonă industrială de tradiție, cu forță de muncă calificată, cu posibilități de dezvoltare a noi societăți de producție industrială.

Tranzacțiile cu terenurile au înregistrat o dinamică accentuată în 2007, loturile cu destinație rezidențială fiind cele mai căutate.

Randamentele obținute în urma vânzării de terenuri sunt cuprinse între 20-35 %

Profiturile mai mari sunt înregistrate în cazul loturilor ieftine care au un potențial mai mare de creștere.

Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic. Liber sau construit, terenul este numit și proprietate imobiliară.

Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății când este posibil, după evaluarea terenului, evaluatorul estimează valoarea acestuia, costul și deprecierea cumulată, pe baza informațiilor de piață și explica bazele pentru estimarea valorii.

În cazul prezentelor proprietăți piața se definește ca o piață a proprietăților de tip terenuri construite

Pentru stabilirea unei valori cât mai reale a terenului, se va utiliza unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare și anume principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății

Valoarea reală de circulație a unui teren este stabilită de realitatea economică locală și individualizată, prin tranzacții între vânzător și cumpărător.

Cum această operație nu este întotdeauna posibilă, din diverse motive (fiind vorba de un teren aparținând statului sau de un vânzător/cumpărător, societate comercială de stat sau particulară), este necesar a se stabili o valoare cât mai apropiată de realitatea comercială a terenului în cauză, pentru a se putea tranzacționa, în final, aproape de valoarea sa reală (de circulație).

Estimarea prețului terenului a fost făcută prin metoda recunoscută de Standardele Internaționale respectiv metoda comparațiilor de piață.

Metoda comparației directe conduce la valori apropiate de realitate, tocmai pentru faptul că un cumpărător nu va plăti mai mult pe parcela de teren –subiect, decât pentru un alt teren similar.

Metoda presupune stabilirea unor elemente de comparație, prețul terenurilor fiind influențat de modul de tranzacționare și caracteristicile fizice :

-suprafața, dimensiunile, forma, topografia, localizarea;

-existența utilităților cum ar fi apa, canalizarea, electricitatea, gazele naturale, etc.

Metoda comparației are ca elemente de comparație și expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Analiza între terenurile de estimat și terenurile cu care se compară, s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a trei comparabile, a căror caracteristici principale și modul în care au fost aplicate corecțiile și rezultatele sunt prezentate în anexa la prezentul raport de estimare.

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

Sfârșitul celui de al treilea trimestru al anului 2020 se suprapune cu începutul resimțirii efectelor pandemiei medicale provocată de COVID 19. Instituirea distanțării sociale și a multor altor măsuri specifice stării de urgență a produs varianta economică a virusului care infectează rapid piața globală. Nici economia României, și implicit piața imobiliară, nu au fost ocolite.

Cifrele de la sfârșitul lunii noiembrie 2020 încă nu surprind cu acuratețe impactul asupra pieței imobiliare produs de acest virus economic diferit de ceea ce am cunoscut în istoria recentă. Acest lucru se datorează unui nivel inerțial ridicat – atât al tranzacțiilor în sine, cât și al raportărilor statistic

Depășind perioada de lockdown, datele statistice indică o revenire a activității de tranzacționare – înregistrându-se în iulie o creștere față de iunie.

Prezenta evaluare reprezintă o ajustare a prețurilor
- în contextul actual al pieței imobiliare, a interesului scăzut pentru achiziționare și a diminuării puterii de cumpărare a majorității populației.

Capitol .3. EVALUARE TEREN

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardul International de Practica in Evaluare (GN1) – Evaluarea Proprietatii Imobiliare, iar **valoarea de piata** este definita de Standardul International de Evaluare IVS 1 ca fiind : *”suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis și un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunoștinta de cauza, prudent și fara constrangere.”*

Alte baze:

- metode de evaluare adecvate
- caracteristicile si datele de identificare a bunurilor care compun proprietatea de evaluat;
- rezultatele inspectiei in teren;
- valorile de ofertare sau tranzactionare pentru loturi de teren similare, extrase de pe piata specifica locala;
- ipoteze si conditii limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluarii;
- scopul evaluarii;
- data evaluarii

Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă în economia de piață un concept economic. Liber sau construit, terenul este denumit și proprietate imobiliară, valoarea acestuia fiind creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența acestuia, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.”

Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajarile terenului și construcțiile atașate acestuia au o durata de viata finita.

Datorită poziționării terenului în cadrul spațiului terestru (latitudine, longitudine, altitudine, contur, strada), fiecare lot de proprietate imobiliară are o localizare unică, iar dănuirea sa în timp înseamnă, de asemenea, că este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atașate acestuia, care au o durată de viață finită. Caracteristicile unice ale terenului determină deasemenea utilitatea lui optimă. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajarile terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o penalitate asupra calității acestuia, reflectată în valoarea totală a proprietății. Astfel, valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de „cea mai bună utilizare”, reflectă unicitatea, permanența și utilitatea terenului, în contextul pieței, iar valoarea amenajarilor terenului și a construcțiilor atașate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății construite. Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajarile acestuia , respectiv construcțiile atașate, în aceste cazuri, evaluatorul a estimat valoarea de piață luând în considerare cea mai buna utilizare a proprietății în ansamblul ei incluzând în aceasta și construcțiile. Conceptul de cea mai bună utilizare a terenului reprezintă un element de referință în analizele de evaluare, importanța acestui concept fiind recunoscută și de menționarea lui în standardul românesc de evaluare (standardele ANEVAR - SEV 4.06 paragraful 6.8 și subparagrafele 6.8.1 și 6.8.2), precum și în standardele intemationale NSC și europene EVS. 10

- Definiția dată de Institutul American de Evaluare, care a fost preluată și în standardele intemaționale NSC, europene EVS și cele naționale de evaluare SEV arată că cea mai bună utilizare a terenului este cea mai profitabilă variantă dintr-o continuă utilizare și pentru care proprietatea este adaptată și dorită sau pentru care se presupune că va avea cerere într-un viitor apropiat.

3.2. Ipoteze si conditii limitative

- Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie (parte din informatii fiind probate prin documentele aflate in anexe), fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informatie relevanta.
- Bunurile aferente proprietatii de evaluat si care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de catre evaluator

3.3. Clauze speciale

► In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.

Evaluarea unui teren neamenajat (liber sau vacant) sau pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții, se poate face prin șase metode (sau tehnici) de evaluare, prezentate în Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2011.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația vânzărilor;
2. tehnica parcelării și dezvoltării;
3. repartizarea (alocarea);
4. extracția (prin scădere), numită și abstracția;
5. tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
6. capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost

În anexa -ce face parte integrată din prezentul raport- este prezentat tabelul cu străzile existente în municipiul Satu Mare, criteriile urbanistice de departajare – punctaj total și defalcarea după folosință : grădini sau curți construcții.

În anexa:

Criterii urbanistice utilitati, drumuri						calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de interes	punctaj	gradini	Curti ,constructii	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp
Asfalt	apa	canal	gaz	electr.	pamant							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	lei/mp	lei /mp	13
									s 1:8	0,55 c9xc10	0,75 x c9xc10	C11/50

1. Dotarea străzii nominalizate cu asfalt nota 0: 5 (calitate drum,vechime,intreținere)
2. Dotarea străzii nominalizate cu apa nota 0:5 (calitate ,vechime,intreținere)
3. Dotarea străzii nominalizate cu canal nota 0:5 (calitate ,vechime,intreținere)
4. Dotarea străzii nominalizate cu gaz nota 0:5 (calitate ,vechime,intreținere)
5. Dotarea străzii nominalizate cu asfalt nota 0:5 (calitate drum,vechime,intreținere)
6. Străzii nominalizate fără asfalt cu pământ **punctate negativ** in funcție de intindere
7. Calitate zonală : nota maxima +25 (condiții de mediu, calitatea infrastructurii ,proporție clădiri -teren)
8. Zona cu restricții **punctate negativ** (restricții urbanistice, sociale)
9. Coeficientul de interes de achiziționare terenuri in zonă între 0 și 3

- Suma obținută după cele 9 criterii (coloana 10) X înmulțită cu (coloana 9) coeficientul de interes în zonă = **rezultatul R** lei/mp

R1 X 0,75 = valoarea unitară lei/mp teren construibil _curți -construcții

R2 X 0,55 = valoarea unitară lei/mp teren grădini

Chirii lei/an/mp = **R2** (valoarea unitară lei/mp teren grădini)/ 50

CONCLUZII

Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă în economia de piață un concept economic. Liber sau construit, terenul este denumit și proprietate imobiliară, valoarea acesteia fiind creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența acestuia, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

Terenurile care fac obiectul prezentului raport sunt terenuri proprietatea Municipiului Satu Mare sau a Statului Român aferente construcțiilor deținute în proprietate de persoane fizice sau juridice.

Pe baza analizei juridice a criteriilor menționate am analizat studii de caz cu terenuri situate în Satu Mare în intravilan, respectiv extravilan și am constatat că nu există creștere sau diminuare a valorii de bază a terenurilor.

Motivarea notelor de departajare și susținerea juridică se prezintă în lucrare, valorificând informațiile istorice cât și cele profesionale acumulate timp de 25 ani.

Valoarea de circulație a terenurilor este prețul pe care îl plătește cumpărătorul într-o tranzacție imobiliară având drept obiect teren. De la acest punct de plecare, pe baza analizei făcute în lucrare s-a demonstrat că acest preț nu suferă creșteri sau diminuări în funcție de cerere și ofertă(coloana nr 9 -coeficient de interes) respectiv de aplicarea sau nu a corecțiilor privind elementele tehnico-urbanistice și juridice

Valoarea de circulație a unui imobil- teren stabilită prin metodele în vigoare, este necesar a fi corectată și prin implicațiile juridice.

Evaluarea a fost finalizată la: 15.01.2021

Curs valutar BNR

1 \$ = 4,0172 lei

1 EURO = 4,8737 lei

SURSE BIBLIOGRAFICE

Evaluare terenuri - ed. Matrix Rom

Efectuare și verificarea expertizelor imobiliare și în construcții (ed. Matrix Rom 1996)

Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată (ed. Matrix Rom)

Standardele Internationale de Evaluare (IVS)

IVS1: Valoarea de piata ca baza de evaluare

IVS2: Baze de evaluare diferite de valoarea de piata

Cap. 4 OPINIA EVALUATORULUI

VALOARE DE PIAȚĂ (DE CIRCULAȚIE)

Mărimea estimativă pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză prudent și fără constrângeri.

Pentru stabilirea unei valori cât mai reale a terenului, se va utiliza unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare și anume principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății.

Dintr-o analiză a pieței imobiliare pentru terenuri, am constatat faptul că piața nu a suferit modificări prețurile de vânzare și de închiriere a terenurilor aferente construcțiilor fiind aceleași cu cele stabilite în Raportul de evaluare din anul 2019.

Ca și modificare a raportului de evaluare specificat la alineatul precedent este ntroducerea unei străzi noi respectiv strada Augustin Ferentiu.

Drept urmare, ținând cont de amplasament, echipare tehnico edilitară, calitatea zonei, restricții, în opinia evaluatorului valoarea de piață a terenurilor este conform listelor anexe (18 pagini)

Cap. 5 PREMIZELE EVALUĂRII

Raportul a fost întocmit în următoarele ipoteze :

- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății
- informațiile furnizate se presupun a fi corecte
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător
- se presupune că toate autorizațiile , certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale se pot obține.
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate.

Întocmit
ing. Pop Olimpia Dorina - Expert evaluator

anexe : 18 tabele fac parte integrantă din lucrare



	DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati,drumuri						calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de interes	punctaj	gradini lei/mp	Curti ,construc tii lei/mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp
			Asfalt	apa	canal	gaz electr.	pamant								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	strada														
2	piata	A	5	5	5	5	5		20	0	3,00	45	74	101	1,50
3	strada	C	5	5	5	5	5		15		2,00	40	44	60	0,90
4	strada	B	2	3	3	3	3	-8	14		2,50	22	30	41	0,70
5	piata	C	5	5	5	5	5	-8	12		2,50	29	40	54	0,80
6	strada	A	5	5	5	5	5		20		3,00	45	74	101	1,50
7	strada	C	2	5	5	5	5	-5	12		2,50	29	40	54	0,80
8	strada	B	2	3	3	3	3	-8	12		1,85	20	20	28	0,50
9	strada	B	5	5	5	5	5		12		2,80	37	57	78	1,20
10	strada	D	2	5	5	5	5	-5	7		1,60	24	21	29	0,50
11	strada	C	2	5	5	5	5	-4	8		1,80	26	26	35	0,60
12	strada	D	5	5	5	5	5	-3	2		2,50	24	33	45	0,70
13	strada	B	0	5	5	5	5	-8	5		2,50	17	23	32	0,50
14	strada	A	2	5	5	5	5	-4	6		2,80	24	37	50	0,80
15	strada	B	5	5	5	5	5		10		3,00	35	58	79	1,20
16	strada	D	2	5	5	5	5	-5	18		2,60	35	50	68	1,10
17	strada	B	2	5	5	5	5	-15	18		2,60	25	36	49	0,80
18	strada	D	5	5	5	5	5	0	10		2,00	35	39	53	0,80
19	strada	A	0	5	5	5	5		5	-5	1,80	15	15	20	0,30
20	strada	A	5	5	5	5	5		5		2,45	30	40	55	0,90
21	strada	D	5	5	3	2	5		20		2,75	45	68	93	1,40
22	strada	D	5	5	5	5	5		10		2,00	15	17	23	0,40
23	strada	B	5	5	5	5	5	-5	10		2,25	35	43	59	0,90
24	strada	A	5	5	5	5	5		10		2,35	30	39	53	0,80
25	strada	B	5	5	5	5	5		10		2,50	35	48	66	1,00
26	piata	C	5	5	5	5	5		12		3,00	45	74	101	1,50

15 ianuarie 2021

expert evaluator
ing.Olimpia Dorina Pop

	DENUMIRE STRADA	ZONA	Asfalt	Criterii urbanistice utilitati,drumuri					calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curți ,constr lei /mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp
				apa	canal	gaz	electr.	pamant							
27	strada ANGHEL SALIGNY	C	5	5	5	5	5	10		2,35	35	45	62	1,00	
28	strada ANTON PANN	C	5	5	5	5	5	10		2,52	35	49	66	1,00	
29	strada ARAD	B	5	5	5	5	5	16		2,56	41	58	79	1,20	
30	strada ARDEALULUI	C	5	5	5	5	5	5		2,25	30	37	51	0,80	
31	strada ARENEI	B	5	5	5	5	5	12		2,50	37	51	69	1,10	
32	strada ARGEȘULUI	C	5	5	5	5	5	15		3,00	40	66	90	1,40	
33	strada ARINULUI	B	5	5	5	5	5	6		2,15	31	37	50	0,80	
34	aleea ARMONIEI micro 16	B	5	5	5	5	5	5		2,00	30	33	45	0,70	
35	strada ARON PUMNUL tot	B	5	5	5	5	5	10		2,55	35	49	67	1,00	
36	strada ASTRONAUTILOR micro 16	B	5	5	5	5	5	5		2,00	30	33	45	0,70	
37	strada AUREL POPP	A	5	5	5	5	5	25		3,00	50	83	113	1,70	
38	aleea AUGUSTIN FERENȚIU langa A.Popp		5	5	5	5	5	25		3,00	50	83	113	1,70	
	strada AUREL VLAICU	B	5	5	5	5	5	15		2,75	40	61	83	1,30	
39	strada AUREL VLAICU	C	5	5	5	5	5	15		2,60	40	57	78	1,20	
	strada AUREL VLAICU	C	5	5	5	5	5	15	-3	1,50	37	31	42	0,70	
40	strada AURORA micro 16	B	5	5	5	5	5	5		2,00	30	33	45	0,70	
41	strada AVIATORILOR	B	5	5	5	5	5	15		2,60	40	57	78	1,20	
42	strada AVRAM IANCU	A	5	5	5	5	5	18		2,75	43	65	89	1,40	
43	strada AVRAM IANCU	B	5	5	5	5	5	18		2,75	43	65	89	1,40	
44	strada AXENTE SEVER	D	0	5	5	5	5	10	-10	2,00	20	22	30	0,50	
45	strada AZUGA	B	5	5	5	5	5	25		2,00	50	55	75	1,10	
46	strada BALADEI	B	5	5	5	5	5	10		2,00	35	39	53	0,80	
47	strada BALTA BLONDĂ	D	3	5	5	5	5			1,80	18	18	24	0,40	
48	strada BANAT	A	5	5	5	5	5	20		2,70	45	67	91	1,40	
49	strada BARBU LĂUTARU	C	0	5	5	5	5	10	-10	2,25	20	25	34	0,50	
50	strada Barbu Ștefănescu Delavrancea	A	5	5	5	5	5	18		3,00	43	71	97	1,50	
51	strada BĂRGĂULUI zona Carpați,	B	5	5	5	5	5	7		2,00	32	35	48	0,80	
52	strada BARTOK BELA	B	5	5	5	5	5	7		1,45	32	26	35	0,60	
53	strada BASARABIA	B	5	5	5	5	5	14		2,20	39	47	64	1,00	
54	strada BASMELOR in dezv. A. Vlaicu	C	2	2	2	5	5	10		2,00	26	29	39	0,60	

15 ianuarie 2021

2

expert evaluator
ing.Olimpia Dorina Pop

DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati, drumuri										calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curți ,constr lei/mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp	
		Asfalt.	apa	canal	gaz	electr.	pamant	7	8	9	10								
55	aleea BEGONIEI	5	5	5	5	5													
56	strada BELȘUGULUI	5	5	5	5	5						5		2,00	30	33	45	0,75 x c9xc10	C11/50
57	strada BEREGVO zona L.Biaga	5	5	5	5	5						10		2,00	35	39	53		0,80
58	strada BERZEI	5	5	5	5	5						7		1,45	32	26	35		0,60
59	piata BETHLEN GABOR micro15	5	5	5	5	5						5		2,00	30	33	45		0,70
60	strada BISTRITEI micro 15	5	5	5	5	5						6		2,15	31	37	50		0,80
61	strada BIXADULUI în prelung.IL.Caragiale	1	5	5	5	5						5		2,00	30	33	45		0,70
62	strada BOBOCULUI Micro 17	5	5	5	5	5						5	-10	1,80	11	11	15		0,30
63	strada Bogdan Patriceicu HAȘDEU	5	5	5	5	5						8		2,00	33	36	50		0,80
64	strada BOTIZULUI	5	5	5	5	5		2-128				12		2,80	37	57	78		1,20
65	strada BOTIZULUI	5	5	5	5	5		130-f				10		2,40	35	46	63		1,00
66	strada BRADULUI	5	5	5	5	5			integral			5		2,65	35	51	70		1,10
67	strada BRÂNDUȘA micro 16	5	5	5	5	5			integral			5		2,00	30	33	45		0,70
68	strada BRAȘOV Micro 17	5	5	5	5	5			integral			5		2,12	30	35	48		0,70
69	strada BUCEGI	5	5	5	5	5			integral			7		1,40	32	25	34		0,50
70	strada BUCOVINA	5	5	5	5	5			integral			10		2,30	35	44	60		0,90
71	strada BUCUREȘTI	5	5	5	5	5			integral			20		2,50	45	62	84		1,30
72	strada BUJORULUI	5	5	5	5	5		26-86				25		3,00	50	83	113		1,70
73	strada BUSUIOCULUI (zona Curtuiș)	5	5	5	5	5		88-final				15		3,00	40	66	90		1,40
74	strada BUȘTENI	2	5	5	5	5			integral			8		1,60	28	25	34		0,50
75	strada C.S.ANDERCO	5	5	5	5	5			integral			12		2,50	37	51	69		1,10
76	strada C.A. ROSETTI	5	5	5	5	5			integral			10		2,85	35	55	75		1,10
77	strada CAIȘILOR	5	5	5	5	5			integral			12		2,75	37	56	76		1,20
78	strada CÂMPULUI din str.Careiului	0	5	5	5	5			integral			20		3,00	45	74	101		1,50
79	strada CAPRICORNULUI Micro 16	5	5	5	5	5			integral			2	0	1,60	12	11	14		0,30
80	strada Cardinal Iuliu HOSSU	5	5	5	5	5			integral			5		2,00	30	33	45		0,70
81	strada Cardinal Iuliu HOSSU	5	5	5	5	5			integral			20		2,50	45	62	84		1,30

Nr. ordine	DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati, drumuri										Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curti ,constr lei/mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp	
			Asfalt.																calitate zonala
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
80	strada	B	5	5	5	5	5	5	5	5	5	14	2,60	39	56	76	1,20		
	strada	D	5	5	5	5	5	5	5	5	5	7							
81	aleea	B	5	5	5	5	5	5	5	5	7	2,00	32	35	48	0,80			
82	strada	C	5	5	5	5	5	5	5	5	7	2,00	32	35	48	0,80			
83	strada	D	2	5	5	5	5	5	5	5	1	2,25	18	22	30	0,50			
84	strada	B	3	5	5	5	5	5	5	5	5	1,85	17	17	24	0,40			
85	strada	C	5	5	5	5	5	5	5	5	5	2,80	20	31	42	0,70			
86	strada	A	5	5	5	5	5	5	5	5	1	2,00	18	20	27	0,40			
87	strada		5	5	5	5	5	5	5	5	20	2,50	45	62	84	1,30			
88	strada	D	0	5	5	5	5	5	5	5	7	1,60	24	21	29	0,50			
89	strada	B	5	5	5	5	5	5	5	5	5	1,80	10	10	14	0,20			
90	strada	A	5	5	5	5	5	5	5	5	10	1,50	31	26	35	0,60			
91	strada	C	5	5	5	5	5	5	5	5	20	3,00	45	74	101	1,50			
92	strada	B	5	5	5	5	5	5	5	5	1	2,00	20	22	30	0,50			
93	strada		5	5	5	5	5	5	5	5	10	2,00	35	39	53	0,80			
94	strada	C	2	5	5	5	5	5	5	5	7	1,60	24	21	29	0,50			
95	strada	B	5	5	5	5	5	5	5	5	6	1,00	27	15	20	0,30			
96	strada	B	5	5	5	5	5	5	5	5	6	1,85	31	32	43	0,70			
97	strada	D	5	5	5	5	5	5	5	5	10	2,60	35	50	68	1,10			
98	aleea	B	2	5	5	5	5	5	5	5		1,80	17	17	23	0,40			
	bulevard	B	5	5	5	5	5	5	5	5	10	2,68	35	52	70	1,10			
99	bulevard	C	5	5	5	5	5	5	5	5	7	3,00	32	53	72	1,10			
	bulevard	D	5	5	2	5	5	5	5	5	1	2,00	20	22	30	0,50			
	strada	A	0	5	5	5	5	5	5	5	8	1,80	18	18	24	0,40			
100	strada	B	5	5	5	5	5	5	5	5	20	3,00	45	74	101	1,50			
			5	5	5	5	5	5	5	5	10	2,00	35	39	53	0,80			

15 ianuarie 2021

4

expert evaluator
ing. Olimpia Dorina Pop

DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati,drumuri										calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curți ,constr lei /mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp	
		Asfalt.																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								12
128 strada DEALULUI	D																		
129 strada DECEBAL	A	0	5	5	5	5	-10									0,55 x c9xc10	11	12	
130 strada DELTEI	C	5	5	5	5	5										s 1:8	13	18	
131 strada DEPOZITELOR	C	5	5	5	5	5											54	74	
132 strada DEPOZITELOR 21- final	C	2	5	5	5	5	2-34										40	54	
133 strada DIANA	D	0	5	5	5	5	36-final										22	29	
134 strada DIGULUI	D	0	5	5	5	5	integral										20	27	
135 strada Dimitrie BOLINTINEANU	B	0	5	5	5	5	integral										25	34	
136 strada DINU LIPATIT	B	5	5	5	5	5	integral										25	34	
137 strada DOINA	B	5	5	5	5	5	integral										47	64	
138 strada DORNA	C	2	5	5	5	5	integral										55	75	
139 strada DOROBANȚILOR	B	5	5	5	5	5	integral										37	50	
140 strada DRAGOȘ VODĂ	B	5	5	5	5	5	integral										39	53	
141 strada DRĂGANILOR	B	5	5	5	5	5	integral										34	47	
142 strada DREPTĂȚII	B	5	5	5	5	5	integral										58	79	
143 strada DSIDA JENO	B	5	5	5	5	5	integral										61	83	
144 strada DUNĂRII	A	5	5	5	5	5	integral										66	90	
145 strada ECATERINA TEODOROIU	D	0	5	5	5	5	integral										74	101	
146 strada EGALITĂȚII	B	5	5	5	5	5	integral										17	23	
147 strada EMIL RACOVITĂ	C	5	5	5	5	5	integral										53	72	
148 strada ENERGIEI	C	2	5	5	5	5	integral										37	51	
149 strada EROILOR	D	5	5	5	5	5	integral										24	33	
150 strada EROILOR REVOLUȚIEI	B	5	5	5	5	5	integral										24	32	
151 strada EUGEN IONESCO zona Dara	A	5	5	5	5	5	integral										53	73	
152 strada EUGEN LOVINESCU	C	5	5	2	5	5	integral										71	97	
153 strada FABRICII	A	5	5	5	5	5	integral										43	59	
154 strada FAGULUI	B	5	5	5	5	5	integral										61	83	
FĂNTĂNELE	B	5	5	5	5	5	integral										45	62	
		5	5	5	5	5	integral										37	51	
		5	5	5	5	5	integral										39	53	

	DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati,drumuri						calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de interes	punctaj	gradini lei/mp	Curți ,constr lei/mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp
			Asfalt	apa	canal	gaz electr.	pamant								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
155	strada FĂNTĂNI	B	5	5	5	5	5					0,55 x c9xc10	68	C11/50	
156	strada FARKAS BOLYAI zona Titulescu	A	5	5	5	5	5		20	-5	2,25	40	50	1,00	
157	strada FĂGĂRAȘULUI micro 16	B	5	5	5	5	5		20		3,00	45	74	1,50	
158	strada FĂGETULUI	D	0	5	5	5	5	-10	5		2,00	30	33	0,70	
159	strada FERESTRĂU	C	5	5	5	5	5		10		2,00	20	30	0,50	
160	strada FERMA SĂTMĂREL	4	0	5	5	5	5	-10	7		1,45	32	26	0,60	
161	strada FLOARE DE COLȚ	C	2	5	5	5	5		5		1,25	15	10	0,30	
162	strada FLORIILOR (zona ștrand)	B	5	5	5	5	5		8		2,15	30	35	0,80	
163	strada FLUTURIILOR Zona de agrement Bercu		2	5	5	5	5	-5	20		3,00	45	74	1,50	
164	strada FRAGILOR	A	5	5	5	5	5		7		1,60	24	21	0,50	
165	strada FRASINULUI Zona de agrement Bercu		2	5	5	5	5	-5	20		3,00	45	74	1,50	
166	strada FRATERNITĂȚII	C	5	5	5	5	5		7		1,60	24	21	0,50	
167	strada FRUNZELOR Zona de agrement Bercu		2	5	5	5	5	-5	5		2,25	30	37	0,80	
168	strada GABRIEL GEORGESCU	A	5	5	5	5	5		7		1,60	24	21	0,50	
169	strada GABRIEL GEORGESCU	B	5	5	5	5	5		20		3,00	45	74	1,50	
170	strada GANEA	B	5	5	5	5	5		12		2,75	37	56	1,20	
171	strada GARA FERESTRĂU	C	5	5	5	5	5		10		2,00	35	39	0,80	
172	strada GARA FERESTRĂU	C	0	5	5	5	5		2	-10	1,90	12	13	0,30	
173	strada GAROFITEI	C	0	5	5	5	5	-10	10		2,00	20	22	0,50	
174	strada Gavril Lazăr Purcărete	A	5	5	5	5	5		10		2,25	35	43	0,90	
175	strada GELLERT ȘANDOR micro 16	B	5	5	5	5	5		20		3,00	45	74	1,50	
176	strada General Traian Moșoiu	B	5	5	5	5	5		5		2,00	30	33	0,70	
177	strada General Victor Popescu	A	5	5	5	5	5		12		2,75	37	56	1,20	
178	strada GEORGE BACOVIA	C	5	5	5	5	5		20		3,00	45	74	1,50	
179	piata George BOITOR (Soarelui)	B	5	5	5	5	5		12		2,50	37	51	1,10	
180	piata George CĂLINESCU	C	5	5	5	5	5		14		2,50	39	54	1,10	
181	strada George CĂLINESCU	C	5	5	5	5	5		12		2,25	37	46	1,00	
			5	5	5	5	5		12		2,25	37	46	1,00	

15 ianuarie 2021



7

expert evaluator
ing. Olimpia Dorina Pop

DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati, drumuri								calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de interes	punctaj	gradini lei/mp	Curti ,constr lei /mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp	
		Asfalt.	apa	canal	gaz	electr.	pamant	1	2								3
182 strada	GEORGE COȘBUC																
183 strada	GEORGE ENESCU																
184 strada	George POP de BĂSEȘTI																
185 strada	GHEORGHE BARIȚIU																
186 strada	GHEORGHE BARIȚIU																
187 strada	Ghe. BULGĂR(micro 17)																
188 strada	GHEORGHE DIMA micro 17																
189 strada	Gh. DOJA																
190 strada	GHEORGHE LAZĂR																
191 strada	GHEORGHE MAGHERU																
192 strada	GHEORGHE ȘINCAI																
193 aleea	GLADIOLEI																
194 strada	GORUNULUI																
195 strada	GRĂDINARILOR zona Magnoliei																
196 strada	Grigore ALEXANDRESCU M17																
197 strada	Grigore URECHE																
198 strada	Grigore URECHE																
199 strada	GRIVIȚEI																
200 strada	GUTINULUI																
201 drumul	GUTUIULUI Zona de agrement Bercu pana in 2017																
202 strada	HAIȚUCILOR																
203 strada	HAM JANOS																
204 bulevard	HENRI COANDĂ																
205 bulevard	HENRI COANDĂ																
206 strada	HERTA zona Carpați II																
207 strada	HOMORODULUI																
208 strada	HOREA																

	DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati, drumuri										calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curți ,constr lei /mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp	
			Asfalt.	apa	canal	gaz	electr.	pamant												
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12						
209	aleea HUMULEȘTI	C	5	5	5	5	5		1						1,85	26	36			
210	strada IALOMITEI	A	5	5	5	5	5		3						2,58	28	54			
211	strada IANCU JIANU	A	5	5	5	5	5		25						3,00	50	113			
212	strada IASOMIEI micro 16	B	5	5	5	5	5		5						2,00	30	45			
213	strada ILARIE CHENDI	C	5	5	5	5	5		12						3,00	37	83			
214	aleea ILIȘEȘTI	C	5	5	5	5	5		1						1,85	26	36			
215	strada INAULUI	B	5	5	5	5	5		8						2,00	33	50			
216	bulevard INDEPENDENȚEI	B	5	5	5	5	5		18						3,00	43	71			
217	strada IOAN GALLU	C	5	5	5	5	5		12						3,00	37	61			
218	strada IOAN SLAVICI	A	5	5	5	5	5		20						3,00	45	74			
219	strada IOAN BUDAI DELEANU	A	5	5	5	5	5		20						3,00	45	74			
220	strada ION CREANGĂ	B	5	5	5	5	5		16						2,56	41	58			
221	strada ION GHICA	C	5	5	5	5	5	2-4-34	4						2,45	25	34			
222	strada ION GHICA	D	36-final	5	5	5	5		4						2,00	25	28			
223	bulevard ION. I.C. BRĂȚIANU	A	5	5	5	5	5		20						3,00	45	74			
224	strada ION LUCA CARAGIALE	D	2	5	5	5	5		1						1,80	19	26			
225	strada ION NECULCE	B	5	5	5	5	5		18						3,00	43	71			
226	strada ION POPDAN zona Dara	C	5	5	2	5	5	-5	12						2,50	29	40			
227	strada ION VIDU	B	5	5	5	5	5		18						2,00	43	47			
228	strada IONIȚĂ ANDRON	D	5	5	5	5	5		5						2,00	30	33			
229	strada IOSIF VULCAN	B	5	5	5	5	5		10						2,00	35	39			
230	aleea IPOTEȘTI	C	5	5	5	5	5		1						1,85	26	26			
231	strada IRIS	C	0	5	2	5	5	-10	1						2,00	8	9			
232	strada IULIU COROIANU	B	2	3	3	3	5	-5	16						3,00	27	45			
233	strada IULIU MANIU	A	5	5	5	5	5		20						3,00	45	74			
234	strada IZA	B	5	5	5	5	5		10						2,85	35	55			
235	strada IZVORULUI	D	5	5	5	5	5		5						2,40	30	40			

DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati, drumuri										calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curți ,constr lei /mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp	
		Asfalt:	apa	canal	gaz	electr.	pamant												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12						
263 strada	C	5	5	5	5	5		8											
264 strada	A	5	5	5	5	5		20											
265 strada	B	5	5	5	5	5		28											
266 strada	C	5	5	5	5	5		8											
267 strada		2	5	5	5	5	-5	7											
268 strada	D	5	5	2	5	5		1	-5										
269 strada	C	2	5	2	5	5		2	-4										
270 strada	D	2	5	2	5	5	-2	2	-8										
271 strada	B	5	5	2	5	5		15											
272 strada	B	5	5	5	5	5		10											
273 strada	B	5	5	5	5	5		18											
274 strada	A	5	5	5	5	5		18											
275 strada	A	5	5	5	5	5		15											
276 strada	C	0	5	2	5	5	-10	1											
277 strada	A	5	5	5	5	5		20											
278 strada	A	5	5	5	5	5		20											
279 strada	D	0	5	5	5	5	-10	5	-5										
280 strada	B	5	5	5	5	5		10											
281 strada	B	5	5	5	5	5		10											
282 strada	B	5	5	5	5	5		10											
283 strada	B	5	5	5	5	5		10											
284 strada	C	5	5	5	5	5		15											
285 strada	4	2	5	2	2	5	-5	10											
286 strada	B	5	5	5	5	5		8											

DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati,drumuri										calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curti ,constr lei/mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp						
		Asfalt.	1	2	3	4	5	6	7	8	9								10	11	12			
287 strada	MICĂ																							
288 strada	MICU KLEIN																							
289 strada	MIERLEI zona Alecu Russo																							
290 strada	MIHAI EMINESCU																							
291 strada	MIHAI VITEAZU																							
292 strada	MIHAIL KOGĂLNICEANU																							
293 strada	MIHAIL SADOVEANU																							
294 strada	MIHNEA VODĂ																							
295 aleea	MILCOV																							
296 strada	MILENIULUI																							
297 strada	MIORIȚEI																							
298 strada	MIRCEA CEL BĂTRÂN																							
299 strada	MIRCEA ELIADE																							
300 aleea	MIRCEȘTI																							
301 strada	MIRON COSTIN																							
302 strada	MOISE SORA NOVAC																							
303 strada	MOȚILOR																							
304 bulevard	MUNCHII																							
305 strada	MUNCITORILOR																							
306 aleea	MUREȘULUI																							
307 drumul	MUSCATELOR Zona de agrement Bercu																							
308 strada	MUȘEȚEL																							
309 aleea	NARCISEI																							
310 strada	NEAJLOV																							
311 strada	NECTARULUI																							
312 strada	NICHITA STĂNESCU																							
313 strada	NICOLAE BĂLCESCU																							
314 strada	NICOLAE GOLESCU																							
315 strada	NICOLAE GRIGORESCU																							

DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati, drumuri										calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curti ,constr lei/mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp	
		Asfalt.	apa	canal	gaz	electr.	pamant	7	8	9	10								
316 strada	NICOLAE IORGA																		
317 piața	NICOLAE TITULESCU																		
318 strada	NOUĂ	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	20		3,00	45	74	101	1,50	
319 strada	NUCULUI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	20			3,00	45	74	101	1,50	
320 aleea	NUFĂRULUI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	10			2,45	35	47	64	1,00	
321 strada	OAȘULUI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	8			2,00	33	36	50	0,80	
322 bulevard	OCTAVIAN GOGA	5	5	2	5	5	5	5	5	5	5			2,00	27	30	41	0,60	
323 strada	OCTAVIAN RULEANU	5	5	5	5	5	5	5	5	5	1			2,00	18	20	27	0,40	
324 CALEA	ODOREULUI	2	5	2	5	5	5	5	5	5	14			2,50	39	54	73	1,10	
325 strada	OITUZ	5	5	5	5	5	5	5	5	5	10			2,60	29	41	57	0,90	
326 strada	OITUZ	5	5	5	5	5	5	5	5	5	8			2,40	33	44	59	0,90	
327 strada	OLTENIEI	0	5	5	5	5	5	5	5	5	6			2,15	31	37	50	0,80	
328 strada	OLTULUI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0		1,80	20	20	27	0,40	
329 strada	ONISFOR GHIBU	5	5	5	5	5	5	5	5	5	10			2,00	35	39	53	0,80	
330 strada	ORADEA	5	5	5	5	5	5	5	5	5	20			3,00	45	74	101	1,50	
331 strada	ORIENTULUI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6			2,40	31	41	56	0,90	
332 strada	OSTROVULUI	2	5	5	5	5	5	5	5	5	28			3,00	53	87	119	1,80	
333 aleea	OZANA	2	5	2	5	5	5	5	5	5	1			2,00	19	21	29	0,50	
334 strada	PANAIT CERNA	5	5	5	5	5	5	5	5	5	10			2,60	29	41	57	0,90	
335 strada	PANAIT CERNA	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5			2,65	30	44	60	0,90	
336 strada	PANAIT ISTRATI	2-52	5	5	5	5	5	5	5	5	12			2,80	37	57	78	1,20	
337 strada	PANDURILOR	53-final	5	5	5	5	5	5	5	5	10			2,50	35	48	66	1,00	
338 strada	PANSELUȚEI	3	5	5	5	5	5	5	5	5	15			2,40	40	53	72	1,10	
339 strada	PARÂNGULUI	A	5	5	5	5	5	5	5	5	10			2,55	35	49	67	1,00	
340 strada	PARC INDUSTRIAL SUD	A	5	5	5	5	5	5	5	5	20			3,00	45	74	101	1,50	
341 strada	PARCULUI	C	5	5	5	5	5	5	5	5	12			3,00	37	61	83	1,30	
342 strada	PARIS	B	5	5	5	5	5	5	5	5	2	-16		2,00	11	12	17	0,30	
343 strada	PASKANDI GEZA	A	5	5	5	5	5	5	5	5	18			3,00	43	71	97	1,50	
		B	5	5	5	5	5	5	5	5	20			3,00	45	74	101	1,50	
			5	5	5	5	5	5	5	5	10			2,50	35	48	66	1,00	

DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati,drumuri										Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curti ,constr lei/mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp			
		Asfalt.																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10									
344 drum																				
345 drum	D	5	5	5	5	5														
346 strada	D	5	5	2	5	5						15				2,45	40	54	74	1,10
347 strada	B	5	5	5	5	5						15				2,50	37	51	69	1,10
348 strada	B	5	5	5	5	5						10				2,00	35	39	53	0,80
349 strada	A	5	5	5	5	5						10				2,00	35	39	53	0,80
350 strada	B	5	5	5	5	5						18				3,00	43	71	97	1,50
351 strada	A	5	5	5	5	5						10				3,00	26	43	59	0,90
352 strada	C	5	5	5	5	5						20				3,00	45	74	101	1,50
353 drumul	D	5	5	5	5	5						10				2,55	35	49	67	1,00
354 strada		2	5	5	5	5						5				2,40	30	40	54	0,80
355 strada	A	5	5	5	5	5						7				1,60	24	21	29	0,50
356 strada	B	5	5	5	5	5						17				3,00	42	69	95	1,40
357 strada	A	5	5	5	5	5						14				2,45	39	53	72	1,10
358 strada	A	5	5	5	5	5						18				3,00	43	71	97	1,50
363 aleea	B	5	5	5	5	5						18				3,00	43	71	97	1,50
364 strada	C	5	5	5	5	5						5				2,48	30	41	56	0,90
365 strada	B	5	5	5	5	5						10				2,10	35	40	55	0,90
366 strada	B	5	5	5	5	5						7				1,40	32	25	34	0,50
371 strada	B	5	5	5	5	5						5				2,45	30	40	55	0,90
372 strada	D	2	5	2	5	5						5				2,50	30	41	56	0,90
373 strada	4	0	5	3	2	5										1,80	14	14	19	0,30
374 strada	3	5	5	5	5	5						16				2,00	15	17	23	0,40
375 aleea	B	5	5	5	5	5						12				2,00	41	45	62	1,00
376 strada	B	5	5	5	5	5						5				2,80	37	57	78	1,20
377 aleea	B	5	5	5	5	5						5				2,00	30	33	45	0,70
378 strada	B	5	5	5	5	5						18				2,80	43	66	90	1,40
379 strada	B	5	5	5	5	5						7				2,00	32	35	48	0,80
380 strada	B	5	5	5	5	5						15				2,50	40	55	75	1,10
		2	5	5	5	5						10				2,50	35	48	66	1,00
												6				2,00	24	26	36	0,60

DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati, drumuri										calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de interes	punctaj	gradini	Curți ,constr	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp	
		Asfalt:																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								11
417 strada																			
418 strada	B																		
419 strada	D	5	5	5	5	5													
420 strada	D	2	5	2	5	5													
421 strada	B	5	5	5	5	5													
422 strada	D	5	5	5	5	5													
423 strada	A	5	5	5	5	5													
424 strada	B	5	5	5	5	5													
425 strada	B	5	5	5	5	5													
426 strada	D	2	5	2	5	5													
427 strada	C	5	5	5	5	5													
428 strada	B	5	5	5	5	5													
429 strada	C	5	5	5	5	5													
430 strada	B	5	5	5	5	5													
431 strada	C	5	5	5	5	5													
432 strada	B	5	5	5	5	5													
433 strada	B	5	5	5	5	5													
434 strada	B	5	5	5	5	5													
435 ALEEA	C	5	5	5	5	5													
436 strada	B	5	5	5	5	5													
437 strada	B	5	5	5	5	5													
bulevard	A	5	5	5	5	5													
438	B	5	5	5	5	5													
439 strada	B	5	5	5	5	5													
440 strada	B	5	5	5	5	5													
441 strada	C	5	5	5	5	5													
442 bulevard	A	5	5	5	5	5													
443 strada	A	5	5	5	5	5													

15 ianuarie 2021

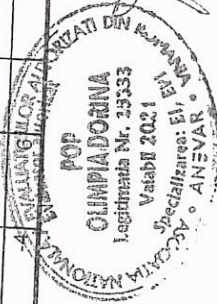
16

expert evaluator
ing. Olimpia Dorina Pop

DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati,drumuri										calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de interes	punctaj	gradini lei/mp	Curti ,constr lei/mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp	
		Asfalt.	1	2	3	4	5	6	7	8	9								10
444 strada																			
445 aleea	B		5	5	5	5													
446 strada	B		5	5	5	5													
447 strada	A		5	5	5	5													
448 strada	A		5	5	5	5													
449 strada	B		5	5	5	5													
450 bulevard	C		5	5	5	5													
451 aleea	B		5	5	5	5													
452 strada	B		5	5	5	5													
453 strada	B		5	5	5	5													
454 strada	B		5	5	5	5													
455 strada	B		5	5	5	5													
456 bulevard	B		5	5	5	5													
457 piața	A		5	5	5	5													
458 strada	A		5	5	5	5													
459 strada	B		5	5	5	5													
460 strada	D		3	5	5	5													
461 strada	D		2	5	2	5													
462 strada	B		5	5	5	5													
463 strada	C		5	5	5	5													
464 drumul	3		2	5	5	5													
465 strada	Zona de agrement Bercu pana in 2017																		
466 strada	B		2	5	5	5													
467 strada	B		5	5	5	5													
468 strada	A		5	5	5	5													
469 strada	B		3	5	5	5													
470 strada	C		3	5	5	5													
471 strada	A		5	5	5	5													
472 strada	B		5	5	5	5													
	B		2	5	5	5													

15 ianuarie 2021

17

expert evaluator
ing. Olimpia Dorina Pop

DENUMIRE STRADA	ZONA	Criterii urbanistice utilitati,drumuri						calitate zonala	Zona cu restr.	coeficient de Interes	punctaj	gradini lei/mp	Curți ,constr lei /mp	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp
		Criterii urbanistice utilitati,drumuri												
		Asfalt.	apa	canal	gaz	electr.	pamant							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
473 strada	ZENIT													
474 strada	B	5	5	5	5	5		10		2,00	35	53	0,75 x c9xc10 C11/50	
475 strada	B	5	5	5	5	5		14		2,20	39	64	0,80	
476 strada	C	5	5	2	5	5		1	-5	2,00	18	27	1,00	
	A	5	5	5	5	5		20		3,00	45	101	0,40	
													1,50	

zone industriale conform PUG

Criterii pentru stabilirea Valorii												
Asfalt.	apa	canal	gaz	electr.	calitate zonala	restricii in zona	punctaj	interes econ. In achizitie	Valoare terenului terenului	Pret CHIRIE Teren lei/an/mp		
											k1	k2
	suprafete < 5000 mp	5	5	5	5	3	-4	24	0,83	20 lei	lei/mp/an	4
	intre 5000 mp-10000 mp	5	5	5	5	3	-5	23	0,65	15 lei	lei/mp/an	3
	peste 10.000 mp	5	5	5	5	3	-8	20	0,50	10 lei	lei/mp/an	2

Străzile noi din zona de agreement Bercu sunt:

- | | | | |
|---|-----------------------------------|----|--------------------------------------|
| 1 | Drumul Luncii – Lanka utca | 8 | Drumul Afinelor – Áfonya utca |
| 2 | Drumul Cimbrului – Csombor utca | 9 | Drumul Frasinului – Körösfu utca |
| 3 | Drumul Mușcatelor – Muskátli utca | 10 | Drumul Lavandei – Levendula utca |
| 4 | Drumul Frunzelor – Lomb utca | 11 | Drumul Gutuiului – Birs utca |
| 5 | Drumul Petalelor – Szirom utca | 12 | Drumul Curcubeului – Szivárvány utca |
| 6 | Drumul Salviei – Zsálya utca | 13 | Str. Cedrului – Cédrus utca |
| 7 | Drumul Vinului – Bor utca | | |

