

PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

CAND SE UTILIZEAZA?

- În evaluarea proprietăților construite, a unui teren liber sau un teren considerat a fi liber,
- Disponibile date suficiente despre proprietățile comparabile;
- Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare;

**Furnizează cea mai credibilă opinie
asupra valorii unei proprietăți
imobiliare.**

PROCEDURA

- **culege informații;**
- **verificarea informațiilor;**
- **criterii de comparație**
- **elementele de comparație**
- **stabilirea unei valori sau a unei marjă de valori.**

Într-o piață nedecisă și foarte dinamică, o marjă de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Tehnici utilizate în analiza cantitativă și analiza calitativă:

- analiza cantitativă:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza pe grupe de date;
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică (analiza grafică);
 - corecții aferente costului;
 - capitalizarea diferențelor de venit.
- analiza calitativă:
 - analiza tendințelor;
 - analiza comparației relative;
 - analiza clasamentului.

Tehnicile cantitative

- ***Analiza pe perechi de date*** este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.
- ***Analiza statistică*** a datelor de pe piață include analiza prin regresie (influențează prețul).
- ***Analiza grafică*** este o variantă a analizei statistice în care evaluatorul ajunge la o concluzie prin interpretarea unui grafic.
- ***Analiza evoluțiilor*** (sensibilitatea pieței la anumite elemente de comparație).
- ***Analiza costurilor*** utilizează costurile estimate de autorități pentru taxe de construcție sau impozit pe proprietăți ca bază pentru corecții.
- ***Analiza datelor secundare*** este o metodă de determinare a corecțiilor bazată pe date ce nu se referă direct la proprietățile comparabile, ci descriu piața imobiliară în general.

Tehnicile calitative

- *Analiza comparațiilor relative* este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare.
- *Analiza clasamentului* este o variantă a analizei comparațiilor relative prin care tranzacțiile comparabile sunt incluse într-un clasament în ordine ascendentă sau descendentă a **atractivității**.
- *Interviuri personale* evidențiază opiniile unor indivizi cunoscători în materie și participanți pe piața imobiliară.

Tipuri de corecții

- fie ca **procentaj**, fie ca valoare **absolută**.
- calcule logice pentru a face o corecție,
- matematica nu trebuie să înlocuiască judecata evaluatorului.
- utilizarea calculatorului și a programelor îmbunătățesc viteza și precizia calculelor,
- dar **estimarea valorii de piață nu este determinată numai de niște calcule precise.**

Evaluarea are și un aspect creativ în care evaluatorii își folosesc puterea de judecată în analiza și interpretarea datelor cantitative.

CORECTII

- **Corecția procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare.
- Evaluatorul trebuie să fie constant în modul de exprimare a relației între proprietatea comparabilă și cea evaluată.

Întrucât este cunoscut numai prețul tranzacției comparabile, corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

- **Corecția absolută** se calculează în unități monetare care se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

ELEMENTE DE COMPARATIE

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pentru proprietatea imobiliară și includ:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare (echivalent în numerar);
- condițiile de vânzare (motivația);
- cheltuieli necesare imediat după cumpărare;
- condițiile pieței (timpul);
- localizarea;
- caracteristici fizice (dimensiune, solul, accesul, calitatea construcției, starea acesteia);
- caracteristicile economice (rata cheltuielilor, clauze de închiriere, structura chiriașilor);
- utilizarea (zonarea, dreptul de acces la apă, mediul înconjurător);
- componente neimobiliare ale valorii (fondul comercial, bunurile mobile etc.).

*Pentru primele 5 elemente, corecțiile sunt denumite **corecții specifice tranzacției**, iar pentru următoarele 5 elemente, **corecțiile sunt specifice proprietății**.*

Drepturi de proprietate transmise

- o tranzacție este întotdeauna axată pe dreptul de proprietate transmis.
- vânzarea unei proprietăți închiriate
 - evaluatorul va face corecțiile care să reflecte diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții.

Condițiile de finanțare

- Prețul tranzacției pentru o proprietate imobiliară poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice.
- Definiția valorii de piață recunoaște termenii de plată ca fiind plată **integrală cash**. Cumpărătorii de proprietăți imobiliare se obligă în mod conștient la:
 - suma investită în active;
 - plata periodică a creditului plus dobânzile.
- componentele creditului variază cu rambursarea împrumutului și cu costul creditului.

Condițiile de vânzare

- motivația cumpărătorului și a vânzătorului (influențează semnificativ prețul de vânzare).

Exemplu: o vânzare poate fi sub prețul pieței dacă vânzătorul are nevoie imediat de bani sau un cumpărător va oferi un preț mai mare pentru o proprietate ce a aparținut cândva familiei sale.

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare

- renovarea proprietatii

Condițiile pieței

- diferența între momentele tranzacțiilor.
- Cauzele pot fi:
 - inflația și percepția investitorilor privind schimbarea condițiilor pieței.
 - modificarea legilor privind taxele și impozitele, procesul de obținere a autorizațiilor de construcție și fluctuațiile cererii și ofertei.

Deși ajustările pentru condițiile pieței se referă deseori la *timp*, nu timpul este cauza, ci *schimbările pieței* ce au apărut de-a lungul timpului.

Localizarea

- reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o zonă.

Ex: chiar și în aceeași zonă apar diferențe; de exemplu, o casă cu vedere la parc și alta puțin mai departe.

- Evaluatorul trebuie să sesizeze că piața recunoaște că o locație e mai bună decât alta din diferite motive.
- Evaluatorul trebuie să fie atent și să evite ajustarea pentru **aceeași influență** asupra valorii, cum ar fi **localizarea** și **caracteristicile fizice**.

Caracteristicile fizice

- dimensiunile clădirii, calitatea construcției, stilul arhitectural, materiale de construcție, vârsta, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea și alte avantaje.
- condițiile de mediu trebuie luate în considerare și sunt foarte importante.

Caracteristicile economice

- includ toate atributele unei proprietăți imobiliare care afectează **profitul net**.
- Caracteristicile sunt:
 - cheltuielile de exploatare,
 - calitatea managementului,
 - structura chiriașilor,
 - nivelul chiriilor,
 - condițiile de închiriere,
 - data expirării contractului de închiriere,
 - opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere, cum ar fi clauzele de recuperare a unor cheltuieli sau investiții.

Utilizarea

- în evaluarea unui teren liber, **zonarea** este unul din factorii cei mai importanți în determinarea celei mai bune utilizări.
- când prețurile de vânzare sunt exprimate unitar (preț/mp), pot exista diferențe datorate cerințelor de clasificare zonală.

De exemplu, din cauza diferențelor în cerințele de parcare sau de amenajare peisagistică, costul de îmbunătățire a amplasamentului este diferit deși loturile au aceeași cea mai bună utilizare.

Aceste diferențe trebuie luate în considerare.

Componente non- imobiliare ale valorii

- cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.
- aceste componente trebuie analizate separat de imobil.
- viața economică, riscul de investiție asociat, rata de fructificare, garanția pentru asemenea componente non- imobiliare diferă de cele ce se referă la componentele imobiliare.

EX: Mobila, inventarul și echipamentele dintr-un hotel sau restaurant sunt exemple tipice de elemente ce definesc personalitatea.

EXEMPLU – ORDINEA CORECTIILOR

Elemente de comparație	Corecții derivate din piață	Corecții aplicate prețului de vânzare a proprietății comparabile (EURO)
Preț de vânzare		120.000
Corecții ale tranzacției pentru:		
- Drepturile de proprietate transmise	5%	6.000
Preț corectat		126.000
- Condiții de finanțare	-2%	-2.520
Preț corectat		123.480
- Condiții de vânzare	5%	6.174
Preț corectat		129.654
- Cheltuielile necesare imediat după cumpărare (EURO)	10.000	10.000
Preț corectat		139.654
- Condiții de piață	5%	6.983
Preț corectat		146.637
Corecții ale proprietății pentru:		
localizare	3%	4.399
caracteristici fizice	-5%	-7.332
caracteristici economice	-5%	-7.332
utilizare	2%	2.933
componente neimobiliare	3%	4.399
Valoarea proprietății		143.704

Grila datelor de piață

- pe prima coloană elementele de comparație,
 - pe coloană a doua proprietatea evaluată
 - pe celelalte coloane, proprietățile comparabile (se aleg 3 sau 4 sau 5 comparabile).
- Pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru corecție și una pentru prețul corectat după corecție.
- În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale (număr și corecția brută cea mai mică).

- ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Opinia finală

- Alegerea valorii (IROVAL, 2009, EPI 201, p. 67) **este ultima fază** în analiză, în care apar două sau mai multe valori rezultate.
- interval de valori sau ca o singură valoare.
- Este important ca evaluatorul să ia în considerare punctele tari și punctele slabe ale fiecărui rezultat, examinând siguranța și adecvarea informațiilor de pe piață, care au stat la baza valorii, precum și tehnica aplicată.
- Raportul de evaluare trebuie să evidențieze clar **raționamentul** prin care evaluatorul a ajuns la concluzie.

APLICATII

- **Problema 1**

- O proprietate de comparație a fost vândută pentru E150,000. Analiza de piață arată că următoarele corecții sunt adecvate.

Condiții de piață	+15%
Locație	-5%
Condiții de vânzare	-10%
Caracteristici fizice	+15%
Finanțare	-5%

- Faceți aceste corecții pentru prețul de vânzare al comparabilei pentru a determina o valoare corectată pentru proprietatea în cauză. Atenție la ordinea corecțiilor!

Problema 2

- Următorul tabel prezintă informații despre o proprietate de evaluat și două proprietăți industriale de comparație.

	Subiect	Vânzarea 1	Vânzarea 2
Preț		E725,000	E760,000
Termenii de finanțare	Curent	Curent	Curent
Condiții de vânzare	Tipice	Tipice	Tipice
Data vânzării		Acum 2 ani	Acum 1 an
Condiții de piață		<u>Plus 10%</u>	<u>Plus 5%</u>
Preț de vânzare corectat		E797,500	E798,000
Locație și caracteristici fizice		Similare	Similare
Dimensiunile terenului	4000 mp	5000 mp	4000 mp
Dimensiunile construcției	2000 mp	2000 mp	2000 mp
Aria spațiului de birouri	5%	5%	7%
Preț unitar			
Euro pe mp de teren		E195	E197,5
Euro pe mp de construcție		E390	E395

Cerinte

1. Este proprietatea în cauză superioară sau inferioară fiecărei proprietăți de comparație? Discutați aspectele comparative ale proprietăților și cum v-ați format concluzia.
2. Determinați un interval de valori pentru proprietatea în cauză folosind cât mai multe elemente de comparație.
3. Sugerați o estimare unică a valorii proprietății în cauză bazată pe concluziile de la punctele A. și B.

REZOLVARE

1. Este proprietatea în cauză superioară sau inferioară fiecărei proprietăți de comparație? Discutați aspectele comparative ale proprietăților și cum v-ați format concluzia.

- Proprietatea în cauză ar trebui considerată puțin inferioară ambelor proprietăți de comparație.
- Vânzarea 1 are o proporție mai mare de teren decât Vânzarea 2 sau decât subiectul, iar Vânzarea 2 are 7% spațiu de birouri în comparație cu cele 5% ale subiectului.
- Astfel, Vânzarea 1 are aceeași proporție de spațiu pentru birouri și dimensiuni ale construcției, dar mai mult teren;
- Vânzarea 2 are aceleași dimensiuni ale construcției și teren, dar mai mult spațiu de birouri.

2. Determinați un interval de valori pentru proprietatea în cauză folosind cât mai multe elemente de comparație.

- Proprietățile pot fi comparate în termeni de euro pe metru pătrat de teren și euro pe metru pătrat de suprafață de clădire.
- Valoarea pentru Vânzarea 1 este mai mică deoarece o suprafața mai mare de teren este inclusă. Aceasta valoare reprezintă partea inferioară a intervalului. Această indicație a prețului unitar pentru Vânzarea 2 ar trebui să fie puțin mai mare decât cea a subiectului din cauză pentru că subiectul are o proporție mai mică de spațiu pentru birouri.
- Vânzările sunt foarte apropiate ca valoare de cea a proprietății în cauză în termeni de euro pe metru pătrat de arie construită. Totuși, Vânzarea 1 are aceeași suprafața de spațiu de birouri ca și subiectul, dar mai mult teren și Vânzarea 2 are aceeași suprafață de teren ca subiectul, dar mai mult spațiu de birouri. *Așadar, valoarea unitară a subiectului va fi puțin mai mică decât valoarea unitară a oricăreia din vânzări.*

Interval probabil de valori

3. Sugerati o estimare unica a valorii proprietății în cauză bazată pe concluziile de la punctele A. și B.

- O valoare de este acceptabilă.

Problema 3

Grila simplificată de piață de mai jos a fost pregătită de un evaluator ce a preluat o misiune de evaluare a unei proprietăți comerciale ocupată de proprietar. Determinați cum este corecția netă pentru fiecare vânzare de comparație: negativă sau pozitivă.

	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D	Comp. E
Preț de vânzare		E250,000	E235,000	E245,000	E255,000	E250,000
Dreptul de proprietate	Deplin	La fel	La fel	La fel	L fel	La fel
Vârsta	4 ani	6 ani	5 ani	4 ani	5 ani	4 ani
Ad (mp)	250	250	245	225	245	255
Calitatea construcției și starea tehnică	Medie	Medie	Medie	Peste medie	Peste medie	Medie
Capacitate de parcare	Medie	Sub medie	Sub medie	Peste medie	Medie	Medie
Locație	Similar	Superior	Inferior	Similar	Superior	Inferior

Problema 4

După terminarea unei analize comparative relativă a cinci proprietăți comerciale, evaluatorul a grupat comparabilele în relație cu subiectul după cum urmează:

<u>Comparabil</u>	<u>Pret pe metru pătrat</u>	<u>Corecție netă</u>
A	E1059	Negativă
C	E1038,5	Negativă
E	E1017	Negativă
Subiect		
D	E982,5	Pozitivă
B	E974,5	Pozitivă

- A. Clasați valoarea probabilă a subiectului.
- B. Dacă comparabilul E este foarte asemănător cu subiectul, care va fi valoarea probabilă a subiectului?

Seminar

- Proprietate rezidențială – continuare
- Teren – evaluat (vezi seminar anterior)
- Clădirea – metoda devizelor
 - metoda comparațiilor directe- TEMA

TEREN – pret negociat

Tabel 1			
SPECIFICATIE	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafata (mp)	1.100	900	950
Pret oferit (euro/mp)	90	100	105
Marja de negociere (euro/mp) 16-20%	-15	-20	-25
PRET DE VANZARE (euro/mp)	75	80	80
	-17%	-20%	-24%

TEREN - Comparatii de piata

Tabel 2					1 euro	4,4411
NR. CRT.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TEREN SUBIECT	TEREN COMPARABILE			
			COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	
	PRET DE VANZARE (euro/mp)		75	80	80	
<i>Corectii ale tranzactiei</i>						
1	Drept de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin	
	<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0%	
	<i>Corectie (euro/mp)</i>		0	0	0	
	PRET CORECTAT (euro/mp)		75	80	80	
2	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii	
	<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0%	
	<i>Corectie (euro/mp)</i>		0	0	0	
	PRET CORECTAT (euro/mp)		75	80	80	
3	Conditii de vanzare		liber	liber	liber	
	<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0%	
	<i>Corectie (euro/mp)</i>		0	0	0	
	PRET CORECTAT (euro/mp)		75	80	80	
4	Conditii de piata (data vanzarii)		curenta	curenta	curenta	
	<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0%	
	<i>Corectie (euro/mp)</i>		0	0	0	
	PRET CORECTAT (euro/mp)		75	80	80	
<i>Corectii ale proprietatii</i>						
5	Localizare	str. Primaverii	str. Laguna	str. Primaverii	str. Primaverii	
	<i>Corectie (%)</i>		5%	0%	0%	
	<i>Corectie (euro/mp)</i>		4	0	0	
	PRET CORECTAT (euro/mp)		79	80	80	
6	Suprafata	499,37	1.100	900	950	
	<i>Corectie (%)</i>		6%	4%	4%	
	<i>Corectie (euro/mp)</i>		5	3	3	
	PRET CORECTAT (euro/mp)		83	83	83	
7	Utilitati	en. el, gaze	en. el, gaze	en. el, gaze	en. el, gaze	
	<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0%	
	<i>Corectie (euro/mp)</i>		0	0	0	
	PRET CORECTAT (euro/mp)		83	83	83	
8	Acces la proprietate	drum betonat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	
	<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0%	
	<i>Corectie (euro/mp)</i>		0	0	0	
	PRET CORECTAT (euro/mp)		83	83	83	
9	Deschiderea la drumul principal (m)	25	16	20	18	
	Raport laturi	1,25	0,23	0,44	0,95	
	<i>Corectie (%)</i>		-4%	-3%	-1%	
	<i>Corectie (euro/mp)</i>		-3	-2	-1	
	PRET CORECTAT (euro/mp)		80	81	82	
	Corectie totala neta (euro/mp)		6	1	2	
	Corectie neta ca % din pretul de vanzare		8%	1%	3%	
	Corectie totala bruta (euro/mp)		12	5	4	
	Corectie bruta ca % din pretul de vanzare		16%	6%	5%	
	Numar corectii		3	2	2	
	Valoare unitara teren (euro/mp)	82				
	(lei/mp)	366				
	Valoare de piata teren rotunjit (euro)	41.132				
	(lei)	182.672				

Cladirea – metoda devizelor

	mp
subsol	56,27
parter	115,62
etaj 1	100,18
aria desfasurata	272,07

TABEL 3			
Deviz cost			
1	INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA CLADIRII		
	Suprafata desfasurata	272	
	Total cost infrastructura si suprastructura	euro	64.664,67
	Total cost infrastructura si suprastructura	euro/mp	237,74
2	FINISJ INTERIOR SI EXTERIOR		
	Total cost finisaj interior, exterior si invelitoare terasa	euro	92.579,37
	Total cost finisaj interior, exterior si invelitoare terasa	euro/mp	340,37
3	INSTALATII FUNCTIONALE INTERIOARE		
	Total cost instalatii functionale	euro	16.413,27
	Total cost instalatii functionale	euro/mp	60,34
	TOTAL COST DE INLOCUIRE BRUT CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE	euro	173.657,31
		euro/mp	638,45

CIN – Cost de Înlocuire Net

b. Evaluarea clădirii prin metoda devizelor

Elementele de costuri au fost luate din catalogul " Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale", autor Corneliu Șchiopu, 2009", si din "Indici de actualizare costuri - septembrie 2011". Evaluarea a fost realizată în mai 2012. Costul de înlocuire brut al clădirii este de 173.657 euro, iar costul pentru 1 mp de suprafață desfășurată construită este de 638,45 euro/mp, conform tabelului 3.

Clădirea este construită în anul 2006. Se estimează un grad de uzură fizică de 5 %.

Costul de înlocuire net al clădirii S+P+1E este:

$$\mathbf{CIN = 173.657 * (1 - 0,05) = 164.974 \text{ euro}}$$

Cost unitar net = 796,47 euro/mp suprafata utila (207,13)

Valoarea de piata a proprietății imobiliare rezultate din aplicarea abordării prin cost este:

$$\mathbf{Vp = CIN + V_{teren} = 164.974 \text{ euro} + 41.148 \text{ euro} = 206.122 \text{ euro}}$$

ROTUNJIT 206.000 euro

C. Evaluarea cladirii prin metoda comparațiilor de piață

Au fost selectate 3 proprietati comparabile cu urmatoarele caracteristici:

Comparabila 1

Proprietatea imobiliara este situată pe str. Ogorului si este compusa dintr-o casa cu P+M, cu suprafata utila de 209 mp si un teren cu suprafata totala de 600 mp. Cladirea a fost construita in anul 2010 pe structura de zidarie de caramida si are finisari de calitate medie. Pret oferta - 200.000 euro.

Comparabila 2

Proprietatea imobiliara este situată pe str. Viitorului si este compusa dintr-o casa cu P+1E, cu suprafata utila de 218 mp si un teren cu suprafata totala de 480 mp. Cladirea a fost construita in anul 2011 pe structura de zidarie de caramida si are finisari superioare. Pret oferta -230.000 euro.

Comparabila 3

Proprietatea imobiliara este situată pe str. Fermei si este compusa dintr-o casa cu P+M, cu suprafata utila de 144 mp si un teren cu suprafata totala de 340 mp. Cladirea a fost construita in anul 2009 pe structura de zidarie de caramida si are finisari de calitate medie. Pret oferta -160.000 euro.

Se alege ca unitate de comparatie pretul de vanzare al proprietatii imobiliara, exprimat in euro.

La data evaluării, preturile de oferta au fost negociate cu proprietarii, marja de negociere fiind cuprinsa in intervalul 7%-13%.

Cladire – marja de negociere

SPECIFICATIE	COMPARABILA 1	COMPARABILA 1	COMPARABILA 1
Pret oferit (euro/mp)	200.000	230.000	160.000
Marja de negociere (euro/mp) 16-20%	-15.000	-20.000	-20.000
PRET DE VANZARE (euro/mp)	185.000	210.000	140.000
	-8%	-9%	-13%

TEMA - Grila comparațiilor de piață - clădire

Tabel 5

1 euro 4,4411

NR. CRT.	ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATE SUBIECT	PROPRIETATI COMPARABILE		
			COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
	PRET DE VANZARE (euro/mp)		185.000	210.000	140.000
<i>Corectii ale tranzactiei</i>					
1	Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	<i>Corectie (%)</i>				
	<i>Corectie (euro/mp)</i>				
	PRET CORECTAT (euro/mp)				
2	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
	<i>Corectie (%)</i>				
	<i>Corectie (euro/mp)</i>				
	PRET CORECTAT (euro/mp)				
3	Conditii de vanzare		liber	liber	liber
	<i>Corectie (%)</i>				
	<i>Corectie (euro/mp)</i>				
	PRET CORECTAT (euro/mp)				
4	Conditii de piata (data vanzarii)	data evaluarii	curenta	curenta	curenta
	<i>Corectie (%)</i>				
	<i>Corectie (euro/mp)</i>				
	PRET CORECTAT (euro/mp)				
<i>Corectii ale proprietatii</i>					
5	Localizare	str. Primaverii	str. Ogorului	str. Viitorului	str. Fermei
	<i>Corectie (%)</i>		15%	10%	5%
	<i>Corectie (euro/mp)</i>				
	PRET CORECTAT (euro/mp)				
6	Suprafata utila cladire (mp)	207,13	209	218	144
	Diferenta Su (mp) fata de subiect		-1,87	-10,87	63,13
	<i>CIN subiect (euro/mp util) 796,47</i>				
	<i>Corectie (euro/mp)</i>				
	PRET CORECTAT (euro/mp)				
7	Suprafata teren	499,37	600	480	340
	Diferenta suprafata teren (mp) fata de subiect		-101	19	159
	<i>Valoarea unitara subiect teren (euro.mp) 82</i>				
	<i>Corectie (euro/mp)</i>				
	PRET CORECTAT (euro/mp)				
8	Anul punerii in functiune	2006	2010	2011	2009
	<i>Corectie (%)</i>				
	<i>Corectie (euro/mp)</i>				
	PRET CORECTAT (euro/mp)				
9	Finisaj cladire	superior	obisnuit	superior	obisnuit

Continuare

Corectie (%)
Corectie (euro/mp)
PRET CORECTAT (euro/mp)

Corectie totala neta (euro/mp)
Corectie neta ca % din pretul de vanzare
Corectie totala bruta (euro/mp)
Corectie bruta ca % din pretul de vanzare
Numar corectii

Valoare de piata proprietate imobiliara (euro)
(lei/mp)