

ING. MARINESCU CONSTANTIN E.P.I.
STR. ION ROMANU NR.10
MUNICIPIUL TIMISOARA, JUDETUL TIMIS
Email: marinescu.constantin@yahoo.com

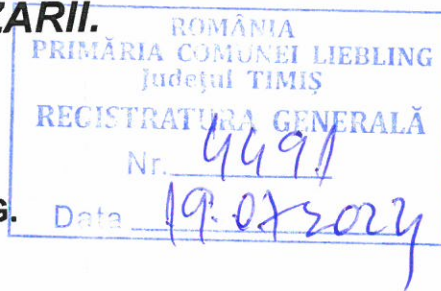


RAPORT DE EVALUARE

Nr.96/03.07.2024

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN
SITUAT IN SAT LIEBLING, NR.800, CF NR 409518, NR CAD
409518, COMUNA LIEBLING, JUDETUL TIMIS,
IN VEDEREA VANZARII.**

DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI LIEBLING.
CLIENT: D-UL MARCU AUREL FLORIN.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului lucrării.

LIEBLING

RAPORT DE EVALUARE

Catre,

PRIMARIA COMUNEI LIEBLING,

Referitor la evaluarea terenului concesionat, intabulat in CF nr. 409518, nr cad 408890 Liebling in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Am inspectat si evaluat terenul concesionat intabulat in CF nr. 409518, nr top/cad 409518 Liebling in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 16 pagini si anexe prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. In urma analizei pietei imobiliare specifice si a informatiilor disponibile despre proprietatea evaluata a fost stabilita metoda de evaluare adecvata a fi aplicata pentru estimarea valorii de piata. Aplicarea metodei de evaluare a permis determinarea rezultatului care interpretat de catre evaluator a permis estimarea valorii finale, valoare prezentata in cuprinsul raportului de evaluare.

REZULTATUL EVALUARII.

1.Rezultatul evaluarii.

In urma aplicarii metodei comparatiei directe/vanzarilor a fost obtinuta urmatoarea valoare de piata a terenului concesionat pentru inceperea negocierilor in vederea vanzarii:

Valoarea de piata a parcele de teren concesionata este:

50.270 Lei, echivalent 10.100 Euro (valori rotunjite).

2. Opinia evaluatorului.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile care au stat la baza aplicarii ei si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie este in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata imobiliara.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022

3. Declaratie de conformitate.

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatul prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

4.Certificare.

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

1.4.1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

1.4.2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

1.4.3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

1.4.4. Implicarea mea în această misiune, inclusiv suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport, nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

1.4.5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022

1.4.6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu cu SEV-400* *Verificarea evaluarilor**. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua a A.N.E.V.A.R., avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

Rezultatele si informatiile cuprinse in lucrare se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, integral si intotdeauna, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele prezentate/evidentiate.

Lucrarea a fost redactata in 3(trei) exemplare, din care 2(doua) pentru beneficiar, exemplarul electronic ramane la arhiva evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat-membru titular A.N.E.V.A.R. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimația nr.13947, specialitatea**Evaluari bunuri imobile**, valabila pentru anul 2023, domiciliat în Timișoara, strada Ion Romanu nr. 10, tf. 0744626382, e-mail: marinescu.constantin@yahoo.com. Evaluatorul este autorizat din anul 2003, persoana fizica autorizata din anul 2009, este agreat de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, Ministerul Mediului si Padurilor din anul 2010 si are la activ peste 2800 de lucrari de evaluare /reevaluare pentru institutii, companii, asociatii si persoane fizice. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua a ANEVAR, avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, EPI.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.



CUPRINS

1.Rezultatul evaluarii.	1
2. Opinia evaluatorului.....	1
3. Declaratie de conformitate.	2
4.Certificare.	2
CAPITOLUL 1 -TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.	5
1.2.Scopul lucrării:.....	5
1.3.Clientul si destinatarul lucrării:	5
1.4.Bazele evaluarii.....	5
1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.....	5
1.4.2.Valoarea estimată.....	6
1.4.3. Data evaluării.....	6
1.4.4.Data inspectiei.	6
1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.....	6
1.4.6. Modalități și termene de plată.....	7
1.5. Responsabilitatea față de terți	7
1.6. Sursele de informare.	7
CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.	8
2.1. Identificarea proprietatii.....	8
2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.....	8
2.1.2.Aspecte juridice.	8
2.1.3 Amplasament,vecinatati si cai de acces	9
2.1.4 Dotare cu utilitati.	9
2.1.5.Gradul de poluare.	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEII IMOBILIARE.	9
3.1.Descrierea pietei locale.	9
3.1.1. Definirea piețe	9
3.1.2. Analiza cererii.....	9
3.1.3. Analiza ofertei competitive	9
3.1.4. Echilibrul pieței	10
CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.	10
4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU).	10
4.2. Evaluarea proprietatii/terenului.....	10
4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii).	10
4.2.2. Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe/vanzarilor	11
CAPITOLUL 5 - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII	16
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.....	16

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan concesionat, categoria curți construcții, în suprafața de 1.230 mp intabulată în CF nr. 409518, nr top/cad 409518 comuna Liebling, județul Timiș.

1.2. Scopul lucrării:

Estimarea valorii de piață a terenului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1 pentru vânzare.

1.3. Clientul și destinatarul lucrării:

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Liebling, Județul Timiș.
Clientul raportului de evaluare este D-ului Marcu Aurel Florin.

1.4. Bazele evaluării.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea raportului au fost:

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există alte datorii care au legătură cu proprietatea evaluată în afara celor cuprinse în extrasul de carte funciara. Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației proprietății.

Se presupune că nu există condiții ascunse ale proprietății care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză ci a luat în considerare elementele în baza constatărilor vizuale la fața locului.

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei/metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informații considerate adevărate și corecte, obținute din surse pe care le considera credibile.

Planurile de situație/parcelare/documentele/fotografiile cuprinse în lucrare au caracter orientativ neinfluențând valoarea obținută.

Condiții limitative:

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și evaluatorului nu este permisă.

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

1.4.2. Valoarea estimată.

Evaluarea terenului s-a efectuat ținând cont de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022 și de sarcinile din extrasul de carte funciara pus la dispoziția evaluatorului de către clientul lucrării (dacă sunt). Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este **valoarea de piață**.

“Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.” (Cf. SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1.).

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat documentele puse la dispoziția evaluatorului (extras de carte funciara, planuri, situații financiare.), constatările desprinse de acesta cu prilejul inspecției în teren, calculele și analizele efectuate de evaluator, dar și informațiile obținute din presa și publicațiile de specialitate privind nivelul prețurilor de tranzacționare, la acest moment, pe piața liberă, a unor proprietăți similare. Evaluarea a fost realizată pentru data de 03.07.2024 la un curs valutar mediu de 1Euro = 4,9771 Lei.

1.4.4. Data inspecției.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 02.07.2024 de catre ing. Marinescu Constantin in prezenta reprezentantilor clientului si concesionarului, prilej cu care s-au cules informatii referitoare la proprietatea evaluata, s-a inspectat si fotografiat proprietatea evaluata. Nu s-au efectuat investigatii privind eventuale contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizată următoarea abordare:

-Abordarea prin piață. Metoda comparației directe/vanzarilor.

1.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentata ca opinie în prezentul raport de evaluare este calculata fara a lua in considerare cumpararea in rate, leasing, etc.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informațiilor furnizate de către clientul lucrării/reprezentantul acestuia si calculelor evaluatorului. În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimata de evaluator este valabila la data prezentată în raport.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.6. Sursele de informare.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

-Informatii privind istoricul si situatia juridica a terenului puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.

-Inspectia terenului prin care s-au constatat:

- caracteristicile terenului și dimensiunile prezentate în plan.

- Informații de pe piața imobiliară locala, agenții imobiliare și persoane fizice.

- Surse bibliografice:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022.

- CODUL DE ETICA AL PROFESIEI DE EVALUATOR AUTORIZAT.

- INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.

- BAZA DE DATE A EVALUATORULUI.

-INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL [www. Imobiliare.ro](http://www.Imobiliare.ro); [Publi 24.ro](http://Publi.24.ro). Romimo.ro, tocmai.ro, [Multe Case.ro](http://MulteCase.ro), OLX.ro, etc.

-APLICATII CU EVALUAREA TERENULUI, COORDONATOR SORIN V STAN, EDITURA IROVAL, BUCURESTI 2010.

- LEGEA nr.219/1998 PRIVIND REGIMUL CONCESIUNILOR, ACTUALIZATA.

-LEGEA n.r.50/1991 REPUBLICATA PRIVIND AUTORIZAREA LUCRARILOR IN CONSTRUCTII.

-OG.54/2006 PRIVIND REGIMUL CONTRACTELOR DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA.

- SPIC11*EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE* ANEVAR-IROVAL.

- BULETINUL INFORMATIV NR.3/2004 EDITAT DE IROVAL.

CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii.

2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

Terenul evaluat apartine Comunei Liebling, domeniu privat si este situat in intravilanul comunei, la nr. 800, judetul Timis. Terenul este concesionat din anul 2006.. Terenul are acces direct la o strada pietruita. Suprafata terenului evaluat este de 1.230 mp. Terenul este plan si neimprejmuit. Terenul are front stradal de 20,71 m. Forma terenului este dreptunghiulara. Pe teren se afla construita o locuinta P+M, cu suprafata construita la sol de 103 mp, suprafata desfasurata de 166 mp, proprietatea D-lui Marcu Aurel Florin.

2.1.2. Aspecte juridice.

TEREN INTRAVILAN

TEREN INTRAVILAN
Carte Funciară Nr. 409518 Liebling



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Liebling, Nr. 800, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	409518	1.230	Teren neimprejmuit: Terenul este partial imprejmuit: gard sarma pe latura de sud, neimprejmuit pe latura de nord, vest si est.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	409518-C1	Loc. Liebling, Nr. 800, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:166 mp; Casa P+M. Anul construirii: 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8930 / 21/02/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Liebling): Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 409518 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6807.	A1
Act Normativ nr. 187, din 01/01/1945 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) COMUNA LIEBLING, CIF:4483897, domeniul privat OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2231)	A1
2321 / 05/02/2024		
Act Administrativ nr. 433, din 26/01/2024 emis de PRIMARIA COMUNEI LIEBLING; Act Administrativ nr. 2113, din 10/05/2021 emis de BUGIU ACHIM; Act Administrativ nr. 2321 documentatie cadastrală receptionată, din 05/02/2024 emis de Ocpi Timiş; Act Administrativ nr. 00205723216, din 02/02/2024 emis de VERTICAL ASSURANCE -BROKER DE ASIGURARI; Act Administrativ nr. 563, din 01/02/2024 emis de PRIMARIA COMUNEI LIEBLING;		
B3	Se noteaza receptia documentatiei pentru actualizarea datelor tehnice cu inscriere constructie noua C1 Casa P+M. Anul construirii: 2023	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MARCU AUREL-FLORIN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8930 / 21/02/2023		
Act Administrativ nr. 2896, din 11/09/2006 emis de Primaria Liebling (Contract de concesiune);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEas. 250 mp. teren in vederea construirii unei locuinte pe o perioada de 49 de ani 1) MARCU AUREL FLORIN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2231)	A1

Detalii in extrasul de carte funciara prezentat in capitolul ANEXE la raport.

Raport de evaluare

2.1.3. Amplasament, vecinatati si cai de acces.

Terenul evaluat este intabulat in CF nr. 409518, nr top/cad 409518 Liebling. Accesul la teren se realizeaza din strada. Caile de acces spre teren sunt favorabile.

2.1.4. Dotare cu utilitati.

Terenul are, ca utilitati, la strada, reseaua de energie electrica si apa.

2.1.5. Gradul de poluare.

In zona de amplasare a terenului evaluat nu au fost sesizate noxe sau poluare chimica. Din informatiile culese de evaluator, fara a efectua determinari de laborator, rezulta ca, in zona respectiva nu exista pericolul unor poluari chimice.

CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.

3.1. Descrierea pietei locale.

3.1.1. Definirea pietei

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, sau bani. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară locală se definește ca piața proprietăților de tip teren, piața a cărei limită geografică este, comuna Liebling, județul Timiș.

3.1.2. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară/teren este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinătăților, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. La nivelul localității, actualmente se manifestă cerere moderată pentru acest tip de proprietate imobiliară.

3.1.3. Analiza ofertei competitive.

Pe piața imobiliară oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp,

precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

3.1.4. Echilibrul pieței

La nivelul comunei nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională cu tranzacții imobiliare. Analiza efectuată asupra potentialului vandabil al proprietatii evaluate arata ca, la nivelul zonei/localitatii se constata interes moderat pentru cumpararea de teren.

CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.

4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU).

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodei/metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare –este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Criteriile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- permisibila legal; fizic posibilă; financiar fezabilă; maxim profitabilă.

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care este amplasata proprietatea evaluata s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea rezidentiala** deoarece indeplineste criteriile ce definesc notiunea de cea mai buna utilizare.

4.2. Evaluarea proprietatii/terenului.

4.2.1. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** așa cum a fost ea definită în cuprinsul raportului. Pentru determinarea acestei valori, tinand cont de informatiile disponibile, cantitatea si calitatea lor a fost utilizata urmatoarea abordare:

- Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe/vanzarilor.

Prin aplicarea acestei metode s-a obtinut o valoare care interpretata a format opinia evaluatorului privind evaluarea.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- studierea documentatiei topografice aferente si inspectia terenului.
- discuții purtate cu proprietarul/reprezentantii proprietarului;

- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea evaluării;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii de piață a terenului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele și metodologia de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R.

4.2.2. Abordarea prin piață. Metoda comparației directe.

Suprafața de teren evaluată este cea rezultată din actele oficiale de proprietate puse la dispoziție de clientul lucrării, respectiv 1.230 mp.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se găsește pe teritoriul administrativ al comunei Liebling, județul Timiș.

În general, pentru evaluarea terenului pot fi folosite următoarele metode

Tehnica comparației vânzării pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care există informații disponibile asupra tranzacțiilor de piață recente. Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o mare contribuție la înțelegerea pieței.

Tehnica parcelării poate fi aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate procesului de parcelare și actualizarea venitului net rezultat obținând astfel o indicație de valoare. Această tehnică poate fi susținută în unele situații, dar presupune un număr prea mare de ipoteze, care pot face dificilă asocierea cu definiția valorii de piață. Se recomandă atenție sporită în stabilirea ipotezelor fundamentale pe care evaluatorul trebuie să le prezinte în întregime. Când nu există disponibile terenuri comparabile pot fi aplicate, cu precauție, următoarele metode.

Repartizarea (alocarea) este o tehnică indirectă de comparație care utilizează o proporție între valoarea terenului și valoarea proprietății construite, sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o măsură/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.

Extractia (prin scadere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și abstracție). Prin această metodă valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor se estimează prin costul de înlocuire net, care se scade din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Tehnica reziduală pentru evaluarea terenului se aplică atunci când avem informații privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Este realizată o analiză financiară a venitului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit și se face o scădere, din venitul net total al

proprietatii, a venitului alocabil remunerarii constructiilor. Venitul ramas este considerat ca venit rezidual al terenului si este capitalizat intr-o indicatie de valoare. Metoda este limitata la proprietatile generatoare de venit si este mai des aplicata pentru proprietatile noi, pentru care sunt necesare mai putine ipoteze.

Capitalizarea rentei funciare - daca terenul este capabil sa genereze in mod independent renta funciara, aceasta renta poate fi capitalizata intr-o indicatie de valoare de piata, atunci cand sunt disponibile suficiente informatii de piata. Trebuie acordata atentie in folosirea termenilor si conditiilor speciale ale rentei funciare care pot sa nu fie reprezentative pe anumite piete. In plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai multi ani inainte de data evaluarii, rentele respective ar putea fii neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obtinut.

In evaluare s-a utilizat metoda comparatiei de piata/vanzarilor. Metoda s-a utilizat deoarece au existat date si informatii referitoare la loturi similare. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si corectate preturile de vanzare si alte date pentru loturi similare in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi. Principalele elemente de comparatie sunt:

-dimensiunea, localizarea, utilitatile din zona, destinatia, drumuri de acces, etc.

Pentru aplicarea metodei au fost culese date cu preturile de ofertare - tranzactionare a terenurilor intravilane din zona unde se afla terenul evaluat, sau zonele apropiate/similare la momentul efectuarii raportului de evaluare, sau apropiat acestuia.

COMPARABILE – VÂNZARE

COMPARABILA A

Teren intravilan Liebling

25 000 €



- Persoana fizica

Raport de evaluare

- Suprafata utila: 1 200 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan in com Liebling la șoseaua principală, suprafață 1200 mp, disponibile 2 parcele. Tf 0757869862, Florin.

COMPARABILA B

Vand teren

15 000 EUR

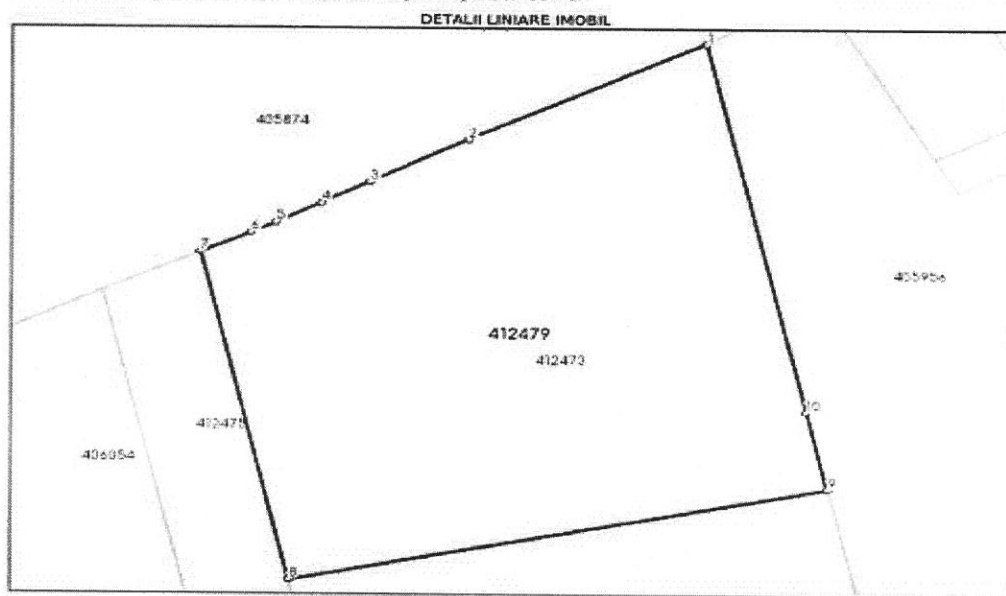
Descriere

Vand teren intravilan in loc. Iosif, com. Liebling, cu suprafata de 917 mp, front stradal 33 m, liber de sarcini. Pe teren exista bransament de curent, apa de la retea si fantana. Mai multe detalii la telefon.;0724866287. Publi24_1699269847

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
412479	917	Terenul este partial imprejmuit: gard sarma pe latura de est si pe latura de nord (partial).

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	917	-	-	-	

Lungime Segmente

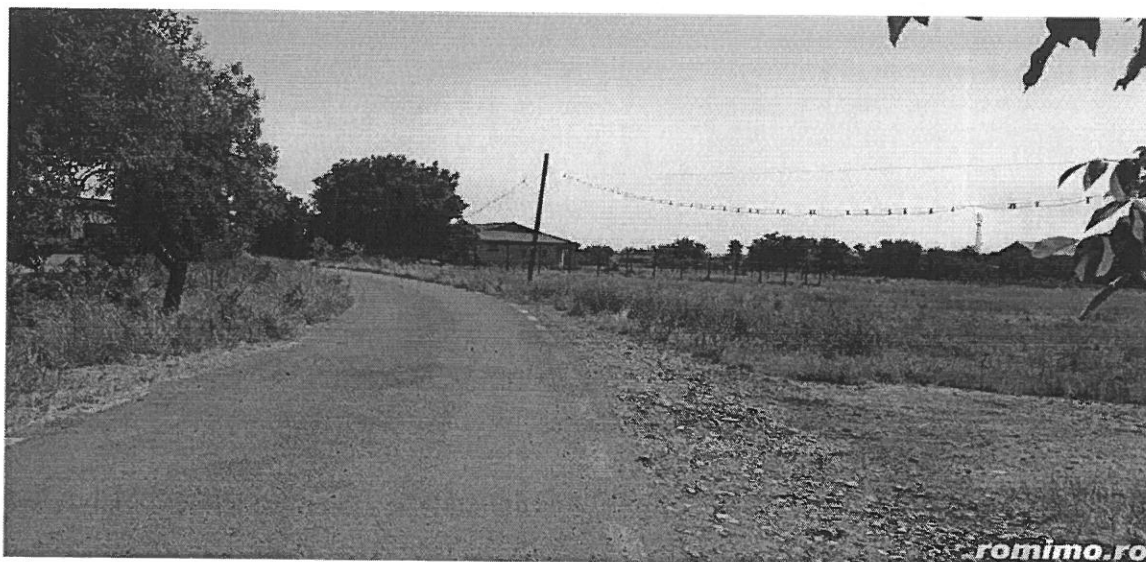
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	209.150,781 458.397,902	2	209.137,156 458.390,777	15.376
2	209.137,156 458.390,777	3	209.131,457 458.387,634	6.508
3	209.131,457 458.387,634	4	209.128,652 458.386,063	3.215
4	209.128,652 458.386,063	5	209.126,052 458.384,654	2.957

COMPARABILA C

Vand teren parcelat in jebel

14 EURO/mp



Specificatii

Suprafata terenului 2200,0 m²

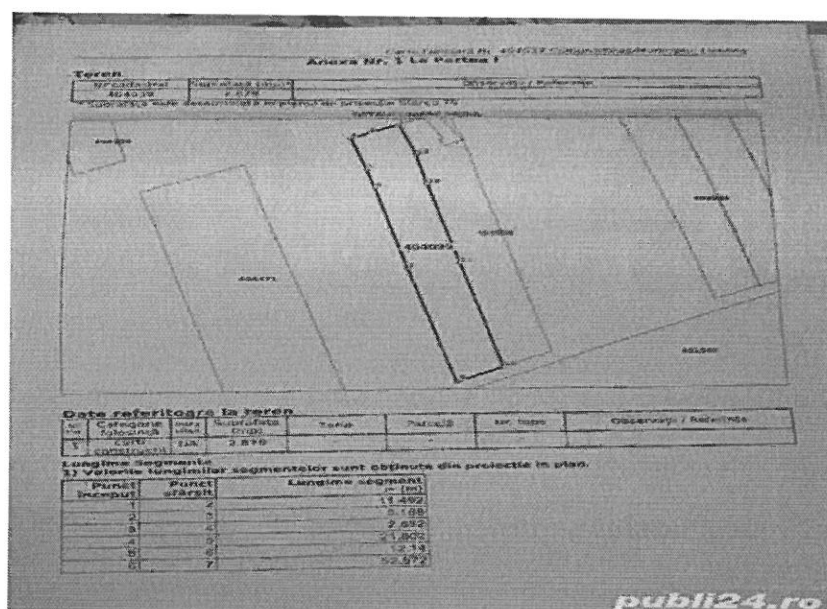
Descriere

TEREN PARCELAT PENTRU CASA, CU SUPRAFATA DE 2200 MP. (LANGA AVICOLA).
STRADA ASFALTATA. INFORMATII LA Tf 0723181876.

COMPARABILA D

Teren de vanzare

12 EUR negociabil



Specificații

Suprafata terenului 2878,0 m²

Front stradal 2

Amenajare strazi Iluminat stradal

Utilitati generale Curent

Alte caracteristici Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

Locatia se afla in satul: Iosif, langa Liebling.

Pretul este usor negociabil, pentru mai multe detalii va rog sa sunati la numarul afisat, Publi24_16. Tf 0743001698

Aand în vedere scopul evaluării și tipul de valoare din prezentul raport **valoare de piata** a fost ajustata corespunzator conditiilor specifice fiecarei parcele.

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Liebling, teren intravilan.

Dreptul de proprietate: nu s-au aplicat ajustari pentru acest element drepturile de proprietate fiind depline si in cazul comparabilelor utilizate.

Tipul tranzactiei: pentru acest element am aplicat ajustare de la -15%--25% din oferta avand in vedere diferentele ce se manifesta intre cerere si oferta, la vanzare-cumparare.

Localizare: pentru acest element am aplicat ajustare negativa la comparabilele A, C deoarece au locatii mai bune si ajustare pozitiva la comparabilele B, D au localizari mai slabe.

Amenajari exterioare: am aplicat ajustare negativa la comparabilele A, B, C deoarece au acces la strazi modernizate.

Forma in plan/deschidere: nu am aplicat ajustari la comparabilele.

Destinatia terenului: pentru acest element nu am aplicat ajustari la comparabile, avand in vedere faptul ca au o singura destinatie(rezidentiala).

Utilitati: am aplicat in functie de utilitatile ce le au.

Suprafata: avand in vedere ca suprafetele comparabilelor C, D sunt mai mari decat cea evaluata am aplicat ajustari negative la comparabile si ajustare pozitiva la comparabila B, are suprafata mai mica. Este selectata valoarea de 8,21 Euro/mp comparabila C are cea mai mica ajustare bruta (21,80%).

In aceasta situatie avem:

Valoarea de piata estimata este: 8,21 Euro/mp, echivalent 40,90 Lei/mp(rotunjit).

Valoarea de piata estimata pentru teren este:

1.230 mp x 8,21 Euro/mp x 4,9771 Lei/euro = 50.270 Lei (valoare rotunjita).

Datele, calculele si ajustarile aplicate in evaluarea terenului se gasesc in Anexa nr 1 la raport.

CAPITOLUL 5 – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII.

Pentru stabilirea rezultatului final evaluatorul a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare (terenului) supusă evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** este justă și corespunzătoare tendințelor actuale ce se manifestă pe piața imobiliară specifică.

Concluzie:

In urma evaluarii efectuate de mine, analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport este:

50.270 LEI, echivalent 10.100 EURO.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

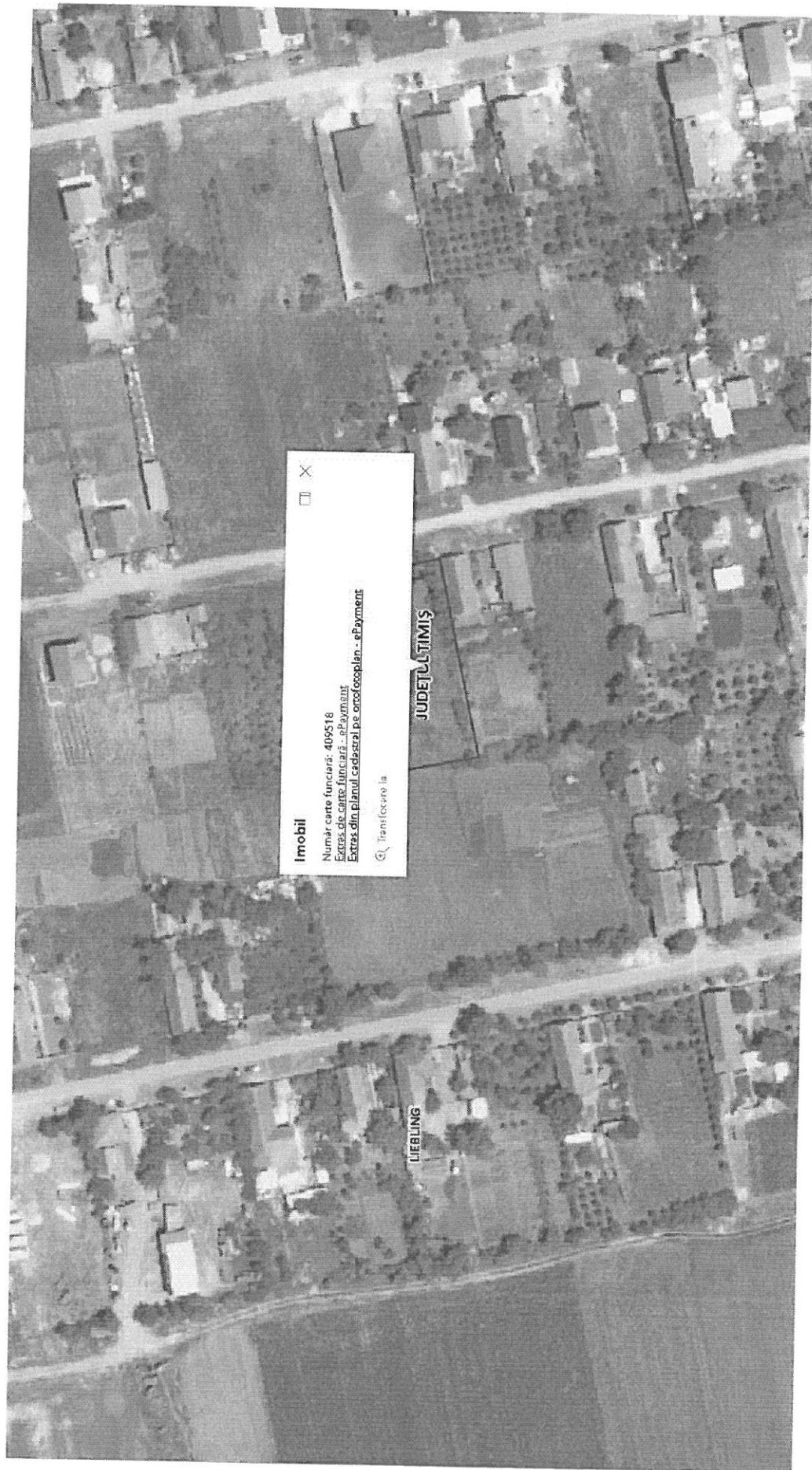
EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.



CAPITOLUL 6 –ANEXE.

1. Extras din planul cadastral.
2. Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc 1:500.
3. Extras de carte funciara nr. 409518 nr top/cad 409518, comuna Liebling
4. Fisa de evaluare a terenului concesionat (Anexa nr.1).
5. Copie Xerox Carte de identitate client/proprietar imobil.
6. Fotografii teren evaluat.

EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL



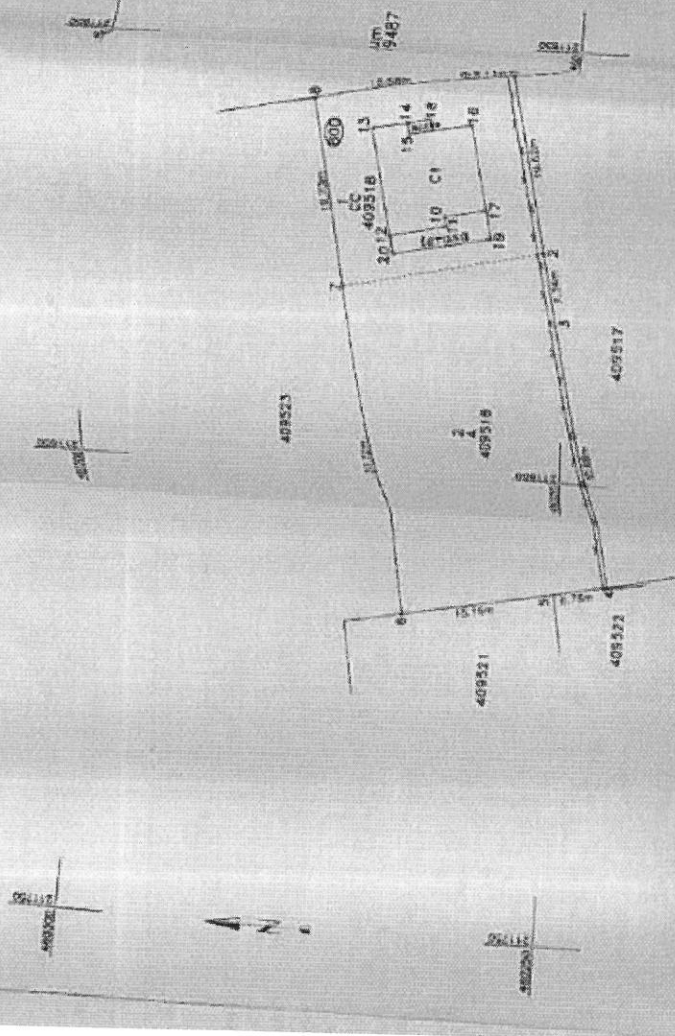
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Mr. Casagrande 405518	Supratista matutina (mch. lula. imx) 12:30	Address: mod. lula Lon. Leobling, Nr. 600, Jd. Tanta
Mr. Carlos Furlana 405518		Univ. Adm. Sci. / Terapias (UAAT) Leobling

A. Diets representative of the terrain		
N.º	Ecological characteristics	Significance (m.p.)
1	Ce	413
2	A	817
Total		1230

B. Data referentes a la construcci		Superficie construida la sol (m ²)	Materia
Cod	Destinaci		
C1	CL	102.9	
Total		102.9	

Nota: P.M. Establecida en abril 2022. Anillo super construido
determinado 102 m².



Suprafata totala masurata si modelata = 1230 mp
Suprafata din aer = 1230 mp

Excerpt

América Latina y el Caribe
(HOLJ NR 1027, C83.11)

Resposta: **funcionário(a) ANCEL, PAUL ADRIAN**
(RG-TM-F. NR 0041/2010 - Categoria B)

Confirm the classification measurement for the period
permitted by the ANCHER (financially, legally)

ANGHEL

PAUL & SON PAUL ADRIAN

ADRIAN⁴
Date: 2024 07 02
09:14:37 +02'00'

1998

Conform informației primită în baza de date cadastrale și alțiștea numărul cadastral

Elena

Lanka

23213024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 409518 Liebling

Nr. cerere	17180
Ziua	01
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170103474



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Liebling, Nr. 800, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	409518	1.230	Teren neîmprejmuit; Terenul este parțial împrejmuit: gard sarma pe latura de sud, neîmprejmuit pe latura de nord, vest și est.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	409518-C1	Loc. Liebling, Nr. 800, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:166 mp; Casa P+M. Anul construirii: 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8930 / 21/02/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Liebling); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 409518 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6807.	A1
Act Normativ nr. 187, din 01/01/1945 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA LIEBLING, CIF:4483897, domeniul privat		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2231)		
2321 / 05/02/2024		
Act Administrativ nr. 433, din 26/01/2024 emis de PRIMARIA COMUNEI LIEBLING; Act Administrativ nr. 2113, din 10/05/2021 emis de BUGIU ACHIM; Act Administrativ nr. 2321 documentație cadastrală recepționată, din 05/02/2024 emis de Ocpi Timiș; Act Administrativ nr. 00205723216, din 02/02/2024 emis de VERTICAL ASSURANCE -BROKER DE ASIGURARI; Act Administrativ nr. 563, din 01/02/2024 emis de PRIMARIA COMUNEI LIEBLING;		
B3	Se noteaza receptia documentatiei pentru actualizarea datelor tehnice cu inscriere constructie noua C1 Casa P+M. Anul construirii: 2023	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) MARCU AUREL-FLORIN		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
8930 / 21/02/2023			
Act Administrativ nr. 2896, din 11/09/2006 emis de Primaria Liebling (Contract de concesiune);			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEas. 250 mp. teren in vederea construirii unei locuinte pe o perioada de 49 de ani 1) MARCU AUREL FLORIN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2231)		A1

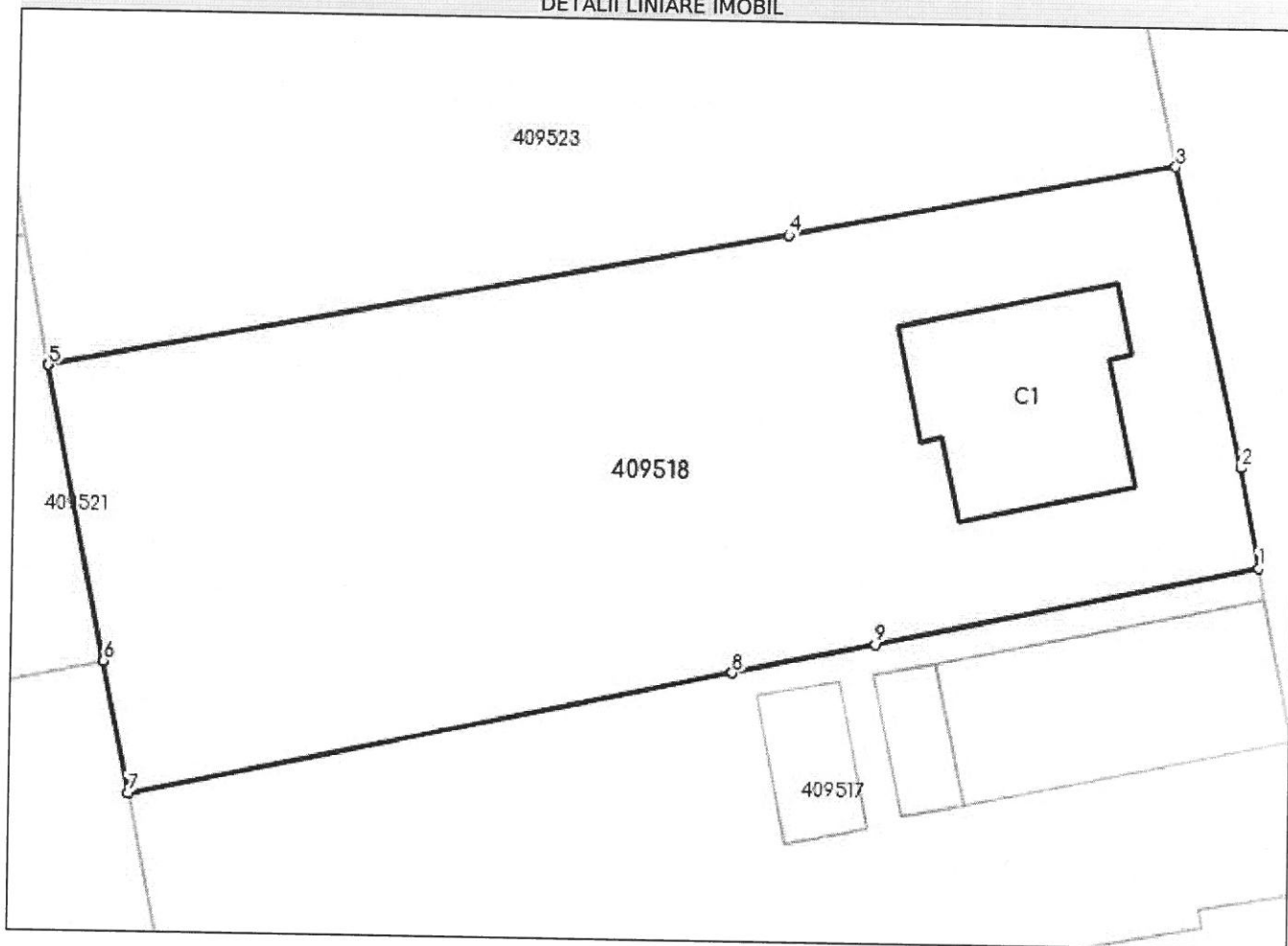
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
409518	1.230	Terenul este partial imprejmuit: gard sarma pe latura de sud, neimprejmuit pe latura de nord, vest si est.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	413	-	-	-	
2	arabil	DA	817	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	409518-C1	construcții de locuințe	103	Cu acte	S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:166 mp; Casa P+M. Anul construirii: 2023

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	211.843,923 460.256,81	2	211.842,946 460.261,846	5.13
2	211.842,946 460.261,846	3	211.839,419 460.277,022	15.58
3	211.839,419 460.277,022	4	211.820,048 460.273,252	19.734
4	211.820,048 460.273,252	5	211.783,027 460.266,046	37.716
5	211.783,027 460.266,046	6	211.786,044 460.251,191	15.158
6	211.786,044 460.251,191	7	211.787,394 460.244,565	6.762
7	211.787,394 460.244,565	8	211.817,575 460.251,103	30.881
8	211.817,575 460.251,103	9	211.824,747 460.252,656	7.338
9	211.824,747 460.252,656	1	211.843,923 460.256,81	19.621

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/07/2024, 13:05

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIEI DIRECTE

ANALIZA PE PERECHI DE DATE -UAT LIEBLING

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP. A	COMP. B	COMP. C	COMP. D
Pret de oferta (Euro)	?	25,000	15,000	30,800	34,536
Suprafata(mp)	1,230	1,200	917	2,200	2,878
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		20.83	16.36	14.00	12.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)					
Marja de negociere din piata specifica(%)		-15%	-15%	-25%	-25%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		-3.13	-2.45	-3.50	-3.00
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(Euro/mp)		17.71	13.90	10.50	9.00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS					
	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		17.71	13.90	10.50	9.00
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL					
	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		17.71	13.90	10.50	9.00
CONDITII DE FINANTARE					
	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		17.71	13.90	10.50	9.00
CONDITII DE VANZARE					
	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		17.71	13.90	10.50	9.00
CONDITII DE PIATA					
	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		17.71	13.90	10.50	9.00
		17.71	13.90	10.50	9.00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	UAT Liebling , CF nr.409518, nr.cad/top 409518	UAT Liebling, sat Liebling, la DJ 693 B	UAT Liebling, sat Conacul Iosif, la DJ 638 B	UAT Jebel, intre case, langa Avicola	UAT Liebling, sat Conacul Iosif,
Comparativ cu subiectul		mai buna	mai slaba	mai buna	mai slaba
Cuquantum ajustare(%)		-15%	20%	-15%	20%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		-2.66	2.78	-1.58	1.80
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		15.05	16.68	8.93	10.80
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA	1,230	1,200	917	2,200	2,878
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	1.35%	-1.80%	-2.30%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.19	-0.19	-0.21
DESTINATIA (utilizarea terenului)					
	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00

AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	strada pietruitaa	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruitaa
Cuquantum ajustare(%)		-5%	-5%	-5%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		-0.89	-0.70	-0.53	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	apa, curent	apa, curent, -in fata parcelei	apa, curent, fantana	apa, curent, -in fata parcelei	curent, -in fata parcelei
Cuquantum ajustare(%)		5%	0%	0%	3%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.89	0.00	0.00	0.27
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, FS=20,71 m	regulata,FS= 18,5 m	regulata, FS= 33 m	regulata, FS= 22 m	regulata,2 FS= 20 m
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Total ajustare caracteristici fizice %		-15.00%	16.35%	-21.80%	20.70%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0.00	-0.51	-0.71	0.06
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		15.05	16.18	8.21	10.86
Ajustare totala bruta absoluta(Euro/mp)		4.43	3.66	2.29	2.28
Ajustare totala procentuala absoluta(%)		25.00%	26.35%	21.80%	25.30%
Numarul de ajustari(buc)		3	3	3	3
Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută procentuală a prețului de vânzare					
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT ESTE DE:		10,100	EURO	EURO	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT ESTE DE:		8.21	EURO/mp	EURO/mp	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) ESTE DE:		50,270	LEI	LEI	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) ESTE DE:		40.90	LEI/mp	LEI/mp	

FOTOGRAFII TEREN EVALUAT

