

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

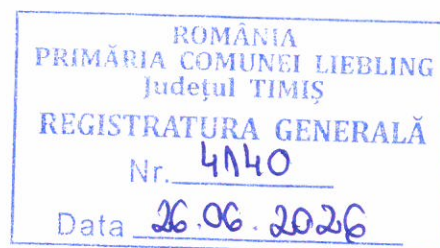


RAPORT DE EVALUARE

Nr.135/23.06.2026

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN
SITUAT IN SAT LIEBLING, STR. GLADIOLEI, NR.5, CF NR
409516, NR CAD/TOP 409516, COMUNA LIEBLING,
JUDETUL TIMIS, IN VEDEREA VANZARII.**

DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI LIEBLING.
CLIENT: D-UL IVAN DANIEL CONSTANTIN.



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. 409516, nr cad/top 409516 Liebling in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Am inspectat si evaluat terenul concesionat intabulat in CF nr. 409516, nr top/cad 409516 Liebling in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 15 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:

54.715 Lei, echivalent 10.430 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 2025

Raport de evaluare

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 2025 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 2025

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. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr.13947, specialitatea **Evaluari bunuri imobile**, valabila pentru anul 2026, 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 3200 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 PIEȚEI 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 (Etapе parcurse, surse de informatii).....	10
4.2.2. Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe/vanzarilor	11
CAPITOLUL 5 - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	15
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.....	15

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan concesionat, în suprafața de 1.329 mp intabulat în CF nr. 409516, nr top/cad 409516 comuna Liebling, județul Timis.

1.2. Scopul lucrării:

Estimarea valorii de piață a terenului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2025, *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 Timis.

Clientul raportului de evaluare este D-ul IVAN DANIEL CONSTANTIN.

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 acceptă 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 2025 și de sarcinile din extrasul de carte funciara pus la dispoziția evaluatorului de către clientul lucrării (daca 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 vanzator 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 23.06.2026 la un curs valutar mediu de 1Euro = 5,2460 Lei.

1.4.4. Data inspecției.

Inspeția proprietății a fost realizată în ziua de 20.06.2026 de către ing. Marinescu Constantin în prezența reprezentanților clientului și concesionarului, prilej cu care s-au cules informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a inspectat și fotografiat proprietatea evaluată. Nu s-au efectuat investigații privind eventuale contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.4.5. Metodologia de evaluare folosită.

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/vanzărilor.

1.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare este calculată fără a lua în considerare cumpărarea în rate, leasing, etc.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către clientul lucrării/reprezentantul acestuia și calculelor evaluatorului. În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimată de evaluator este valabilă 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 informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

- Informații privind istoricul și situația juridică a terenului puse la dispoziție de către proprietar și/sau reprezentanții acestuia.

- Inspecția terenului prin care s-au constatat:

- caracteristicile terenului și dimensiunile prezentate în plan.

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

- Surse bibliografice:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2025.

- 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. Romimo.ro, tocmai.ro, Multe Case.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, pe strada Gladiolei, la nr. 5, judetul Timis. Terenul este concesionat din anul 2006.. Terenul are acces direct la o strada de macadam. Suprafata terenului evaluat este de 1.329 mp. Terenul este plan si imprejmuit. Terenul are front stradal de 22,615 m. Forma terenului este dreptunghiulara. Pe teren se afla construita o casa P+M, cu suprafata construita la sol de 75,2 mp, suprafata construita desfasurata de 150,40 mp, proprietatea D-lui IVAN DANIEL CONSTANTIN.

2.1.2. Aspecte juridice.



ANCPI
AGENCIILE NATIONALE
DE CATASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 409516 Liebling

Luna	Anul
	2026

Cod verificare
100208543715



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Liebling, Loc. Liebling, Str Gladiolei, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	409516	1.329	Teren neimprejmuit; imobil in CF sporadic 400380; Teren partial imprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	409516-C1	Jud. Timis, UAT Liebling, Loc. Liebling, Str Gladiolei, Nr. 5	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 75,2 mp; S. construita desfasurata: 150,4 mp; Casa P+M. Anul construirii: 2026.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8928 / 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 409516 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6805.	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, DOMENIU PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2235)	A1
24594 / 14/05/2026		
Act Administrativ nr. 2854, din 04/05/2026 emis de PRIMARIA COMUNEI LIEBLING; Act Administrativ nr. 2613, din 11/05/2026 emis de PRIMARIA COMUNEI LIEBLING; Act Administrativ nr. 00259568871, din 12/05/2026 emis de POOL-UL DE ASIGURARE ÎMPOTRIVA DEZASTRELOR NATURALE S.A.; Act Administrativ nr. documentatie, din 14/05/2026 emis de ANGHEL PAUL ADRIAN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) IVAN DANIEL-CONSTANTIN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminteale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8928 / 21/02/2023		
Act Administrativ nr. 0, din 01/01/2006 emis de Primaria Liebling;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE as. 250/1367 mp teren de sub A1 pe o perioada de 49 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 250/1329 1) IVAN DANIEL-CONSTANTIN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2235), as. 250/1329 mp.	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. 409516, nr top/cad 409516 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, 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 piețe

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 Timis.

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, vecinatatilor, 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 1.329 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 vânzărilor 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.

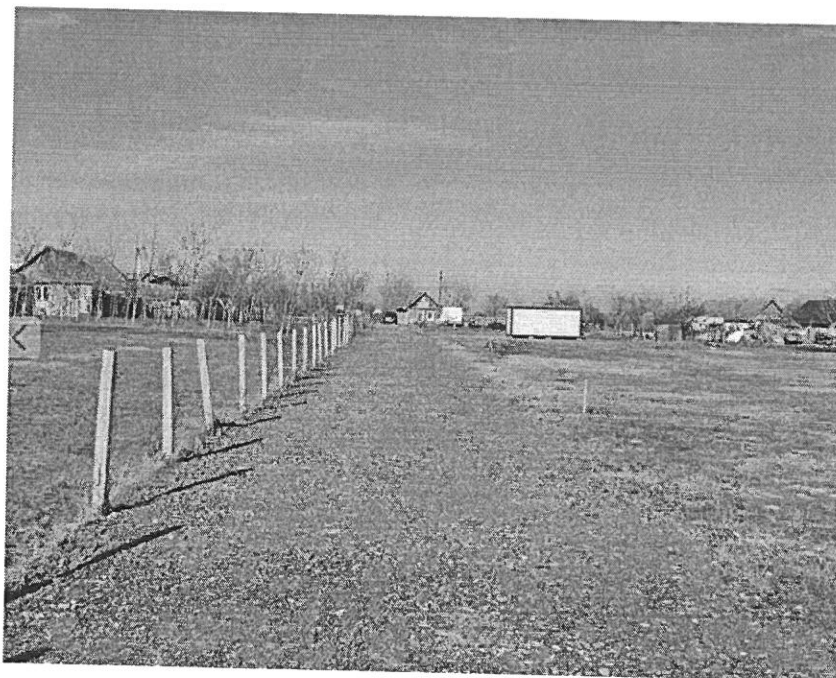
Pentru aplicarea metodei au fost culese date cu preturile de ofertare - tranzactionare a terenurilor intravilane din zona unde se afla terenul evaluat, sau zonele apropiate/similare la momentul efectuarii raportului de evaluare, sau apropiat acestuia.

COMPARABILE – VÂNZARE

COMPARABILA A

<https://www.olx.ro/liebling/q-teren/>

Teren intravilan de vanzare, 17 €



DESCRIERE

Ofer spre vanzare parcele teren intravilan, situate in loc. Iosif, com. Liebling, intr-o zona linistita, cu acces facil, ideal pentru constructii rezidentiale sau investitii. Suprafata terenurilor este 644 mp, 649 mp si 1172 mp, front stradal 20 m, categoria intravilan (construibil), utilitati existente in zona - curent electric si apa de la retea. Toate actele sunt in regula, gata pentru vanzare. Pret de vanzare 17 euro mp. Tel. 0724866287 Achim.

COMPARABILA B

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-675-mp>

Teren casa 675 mp

25 000 EUR

Timis, Liebling [Vezi pe harta](#)

Valabil din 3/22/2026 9:40:26 PM

treiaru2005

Vezi toate anunurile

0731660455

Specificatii

Descriere

Vand teren pentru casa disponibil vara 2026. Suprafata 675 mp minim. Acces auto pe drum pietruit, apa+canalizare. 18m x 37m. aproximativ. Va fi o gradina de pe strada Lavandei. Asa apare pe G Maps. Mai multe info la telefon.

Contactează vânzătorul

COMPARABILA C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/timis/?q=cernea>

Specificatii

Vand teren intravilan in sat Cerna, comuna Liebling la 30 km de Timisoara

10 EUR negociabil

Timis, Cerna [Vezi pe harta](#)

Valabil din 3/27/2026 9:27:35 PM

Simona Oprea

Vezi toate anunurile

0745641101

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Aduăă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunul pe

Suprafata terenului; 3085 m². **Front stradal;** 40. **Numar fronturi;** 2

Amenajare strazi; Asfaltate, Iluminat stradal

Utilitati generale; Apa, CATV, Curent

Alte caracteristici; Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil

Descriere

Teren 3.085 mp în sat Cerna, comuna Liebling pe drum asfaltat, aproape de Biserica din sat - situat într-o zonă colinară cu peisaje frumoase și orientare bună, pe colț.

Exista posibilitatea de a fi impartit in 2 parcele de aproximativ 1500 mp.

Apă trasă pe teren

Stâlp de curent chiar în fața proprietății

COMPARABILA D

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-liebling-IDinDEZ.html>

Teren intravilan Liebling

25 000 €

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

DESCRIERE

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

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

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Liebling, teren intravilan.

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

Tipul tranzactiei: pentru acest element am aplicat ajustare de la -15%--20% 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 comparabila D deoarece are locatie mai bune si ajustare pozitiva la comparabila A si C, au localizare mai slaba.

Amenajari exterioare: am aplicat ajustare negativa la comparabilele C, D deoarece au acces la strazi nemodernizate.

Forma in plan/deschidere: am aplicat ajustare negativa la comparabila C, are FS mare.

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

Utilitati: am aplicat ajustari pozitive la toate comparabilele.

Suprafata: avand in vedere ca suprafata comparabilei C este mai mari decat cea evaluata am aplicat ajustari negativa si ajustare pozitiva la comparabila B, are suprafata mai mica.

Este selectata valoarea de 7,85 Euro/mp comparabila C are cea mai mica ajustare bruta (16,00%).

Raport de evaluare

In aceasta situatie avem:

Valoarea de piata estimata este: 7,85 Euro/mp, echivalent 41,20 Lei/mp (rotunjit).

Valoarea de piata estimata pentru teren este:

$1.329 \text{ mp} \times 7,85 \text{ Euro/mp} \times 5,2460 \text{ Lei/euro} = 54.715 \text{ Lei}$ (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 in vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestora si informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietății imobiliare (terenului) supusa evaluării, in opinia evaluatorului **valoarea de piață** este justa si corespunzatoare tendintelor actuale ce se manifesta pe piata imobiliara specifica.

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:

54.715 LEI, echivalent 10.430 EURO.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.

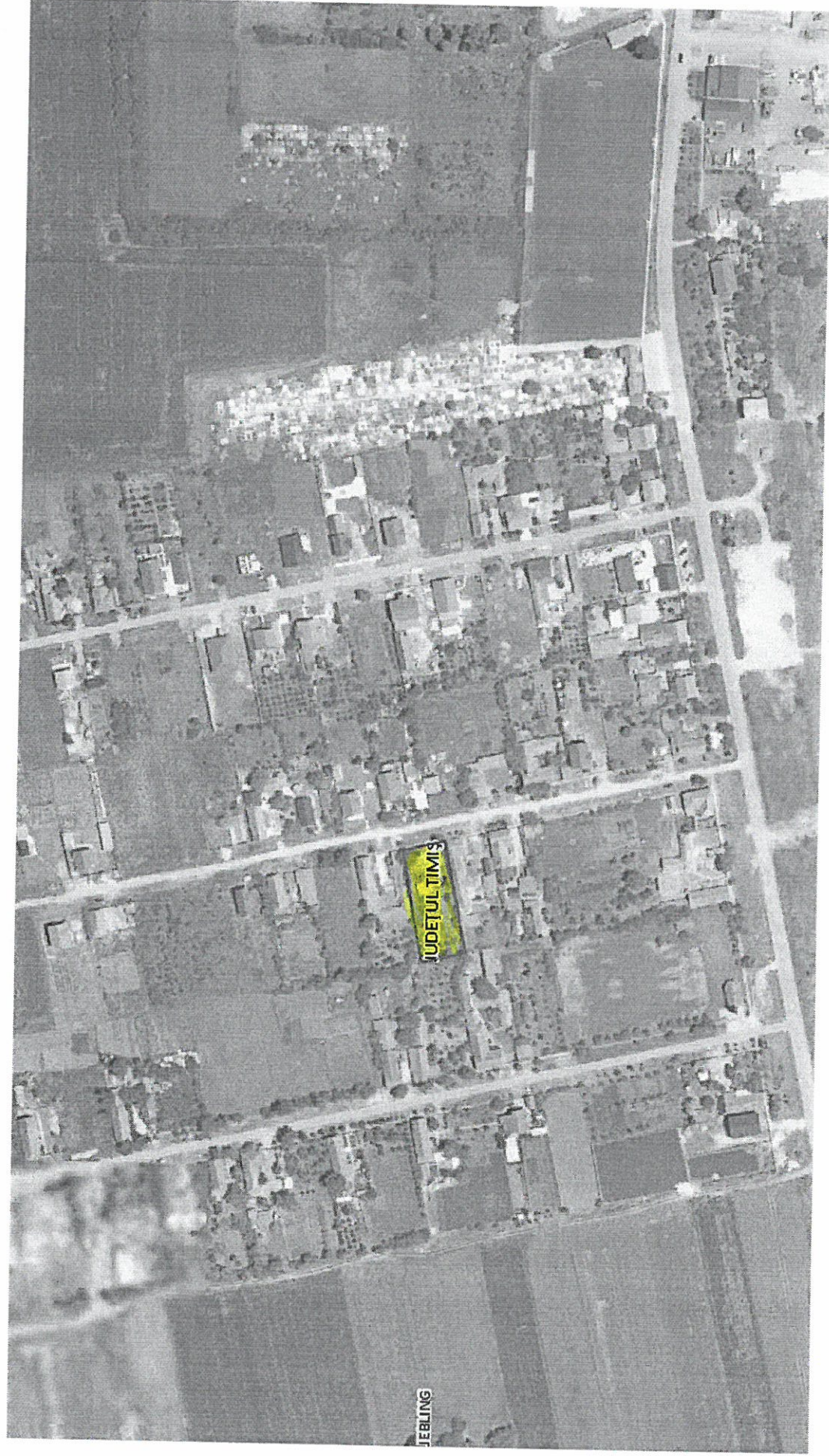


CAPITOLUL 6 –ANEXE.

1. Plan de incadrare in zona, imagine satelit.
2. Extras de carte funciara nr. 409516 nr top/cad 409516, comuna Liebling
3. Fisa de evaluare a terenului concesionat (Anexa nr.1).
4. Copie Xerox Carte de identitate client/proprietar imobil.
5. Fotografii teren evaluat.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

- imagine satelit -



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 409516 Liebling

Nr. cerere	24594
Ziua	14
Luna	05
Anul	2026
Cod verificare 100208543715	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Liebling, Loc. Liebling, Str Gladiolei, Nr. 5

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	409516	1.329	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 400380; Teren partial imprejmuit.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	409516-C1	Jud. Timis, UAT Liebling, Loc. Liebling, Str Gladiolei, Nr. 5	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:75.2 mp; S. construita desfasurata:150.4 mp; Casa P+M. Anul construirii: 2026.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8928 / 21/02/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Liebling); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 409516 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6805.	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, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2235)	
24594 / 14/05/2026		
Act Administrativ nr. 2854, din 04/05/2026 emis de PRIMARIA COMUNEI LIEBLING; Act Administrativ nr. 2613, din 11/05/2026 emis de PRIMARIA COMUNEI LIEBLING; Act Administrativ nr. 00259568871, din 12/05/2026 emis de POOL-UL DE ASIGURARE ÎMPOTRIVA DEZASTRELOR NATURALE S.A.; Act Administrativ nr. documentație, din 14/05/2026 emis de ANGHEL PAUL ADRIAN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) IVAN DANIEL-CONSTANTIN	

C. Partea III. SARCINI

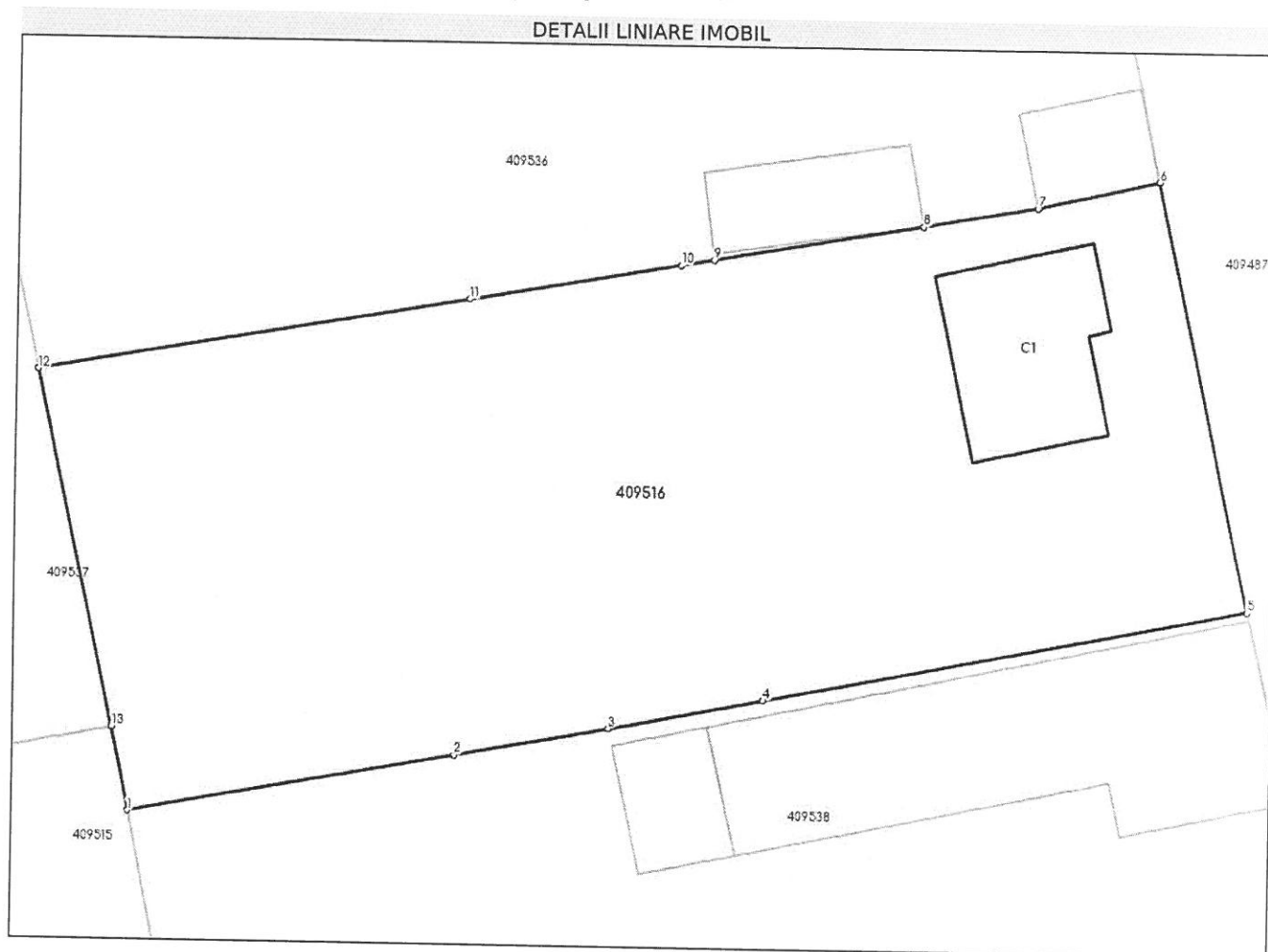
Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8928 / 21/02/2023		
Act Administrativ nr. 0, din 01/01/2006 emis de Primaria Liebling;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE as. 250/1367 mp teren de sub A1 pe o perioada de 49 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 250/1329	A1
	1) IVAN DANIEL-CONSTANTIN	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2235), as. 250/1329 mp.	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe				
409516	1.329	imobil	inscris	in	CF	sporadic
		Teren	partial	imprijmuit.		400380;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	305	-	-	-	
2	arabil	DA	1.024	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	409516-C1	construcții de locuințe	75,2	Cu acte	S. construita la sol:75.2 mp; S. construita desfasurata:150.4 mp; Casa P+M. Anul construirii: 2026.

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	211.806,816 460.153,499	2	211.823,425 460.156,63	16.902
2	211.823,425 460.156,63	3	211.831,352 460.158,125	8.067
3	211.831,352 460.158,125	4	211.839,253 460.159,687	8.054
4	211.839,253 460.159,687	5	211.864,06 460.164,591	25.287
5	211.864,06 460.164,591	6	211.859,204 460.186,679	22.615
6	211.859,204 460.186,679	7	211.852,968 460.185,244	6.399
7	211.852,968 460.185,244	8	211.847,111 460.184,199	5.949
8	211.847,111 460.184,199	9	211.836,447 460.182,311	10.83
9	211.836,447 460.182,311	10	211.834,771 460.182,012	1.702
10	211.834,771 460.182,012	11	211.823,936 460.180,081	11.006
11	211.823,936 460.180,081	12	211.801,89 460.176,153	22.393
12	211.801,89 460.176,153	13	211.805,935 460.157,817	18.777
13	211.805,935 460.157,817	1	211.806,816 460.153,499	4.407

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 237 RON, -Dovada plata card online nr.6931/14-05-2026 în suma de 237, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
20-05-2026

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARIA CAMELIA MOJZI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIEI DIRECTE

ANALIZA PE PERECHI DE DATE -UAT LIEBLING

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP. A	COMP. B	COMP. C	COMP. A
Pret de oferta (Euro)	?	19,924	25,000	30,850	25,000
Suprafata(mp)	1,329	1,172	675	3,085	1,200
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		17.00	37.04	10.00	20.83
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)					
Marja de negociere din piata specifica(%)		-15%	-15%	-20%	-15%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		-2.55	-5.56	-2.00	-3.13
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(Euro/mp)		14.45	31.48	8.00	17.71
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)		14.45	31.48	8.00	17.71
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)		14.45	31.48	8.00	17.71
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)		14.45	31.48	8.00	17.71
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)		14.45	31.48	8.00	17.71
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)		14.45	31.48	8.00	17.71
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	UAT Liebling , CF nr.409516, nr.cad/top 409516	UAT Liebling, sat Liebling, zona linistita	UAT Liebling, sat Liebling, str. Lavandei	UAT Liebling, sa t Cerna, central	UAT Liebling, sat Liebling, la DJ 693 B
Comparativ cu subiectul		mai slaba	similar	mai slaba	mai buna
Cuquantum ajustare(%)		2%	0%	2%	-10%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.29	0.00	0.16	-1.77
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		14.74	31.48	8.16	15.94
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA	1,329	1,172	675	3,085	1,200
Cuquantum ajustare(%)		0.00%	2.00%	-3.00%	0.00%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.63	-0.24	0.00
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 pietruitaa	strada pietruitaa	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	-0.40	-0.89
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 si energie electrica ,pe parcela	apa, curent, -in fata parcelei	apa, curent, -in fata parcelei	apa si energie electrica ,la gard	apa, curent, -in fata parcelei
Cuquantum ajustare(%)		15%	15%	5%	17%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		2.17	4.72	0.40	3.01
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, FS=22,615 m	regulata,FS= 20 m	regulata, FS= 18 m	regulata, FS= 40 m	regulata,FS= 18,5 m
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	-1%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	-0.08	0.00
Total ajustare caracteristici fizice %		17.00%	17.00%	-2.00%	2.00%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		2.17	5.35	-0.32	2.13
PRET AJUSTAT(Euro/mp)					
Ajustare totala bruta absoluta(Euro/mp)		16.91	36.83	7.85	18.06
Ajustare totala procentuala absoluta(%)		2.46	5.35	1.28	5.67
Numarul de ajustari(buc)		17.00%	17.00%	16.00%	32.00%
		2	2	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:		10,430	EURO	EURO	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT ESTE DE:		7.85	EURO/mp	EURO/mp	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) ESTE DE:		54,715	LEI	LEI	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) ESTE DE:		41.20	LEI/mp	LEI/mp	

FOTOGRAFII TEREN EVALUAT

