

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
COMUNA CARAȘOVA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind vânzarea terenului aferent construcției "garaj" situate în Comuna Carasova, sat Nermed, intravilan, cu drept de preemțiune către domnul Hațegan Gheorghe , proprietarul construcției

Consiliul Local al comunei Carașova, județul Caraș-Severin, întrunit în ședința ordinară ;

Având în vedere:

- referatul de aprobare la proiectul de hotărâre ;
- avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Carașova și raportul compartimentului de resort;
- prevederile art. 364 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile art. 1650 și următoarele din Codul Civil;
- cererea d-lui Hategan Gheorghe , înregistrată sub nr.1672/10.06.2020 privind intenția de cumpărare a terenului aferent construcției "garaj", situate în comuna Carasova, sat Nermed, intravilan, înscris în CF 31294, nr. cad. 31294;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potoceanu Constantin Claudiu, înregistrat sub nr.1724/01.07.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.b , art. 139 alin.2 , art.196 alin.1 lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea cu drept de preemțiune a terenului aferent construcției "garaj", vc situate în comuna Carașova, sat Nermed, intravilan, în suprafață de 50 mp, înscris în CF 31294 Carașova, nr. cad.31294, proprietate privată a comunei Carașova, către domnul Hategan Gheorghe , cu domiciliul în comuna Carașova, sat Nermed, nr.55A, județul Caraș-Severin, în calitate de proprietar al construcției.

Art.2. (1) Se aprobă prețul de vânzare a terenului prevăzut la art.1, la valoarea de 250 euro, respectiv 5 euro/mp.

(2) Plata prețului se va face integral la semnarea contractului de vânzare –cumpărare, în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.

(3) Taxele notariale și cele privind înscrierea terenului în cartea funciară, vor fi suportate de către beneficiarul-cumpărător.

Art.3. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, , încetează prin acordul părților, contractul de concesiune nr. 106/17.01.2014.

Art.4. Se împuternicește primarul comunei Carașova , domnul Bogdan Petru, să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează primarul comunei Carașova și compartimentul de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PAUTA MIHAI



Nr. 52
Data : 26.08.2020

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general u.a.t: VERNICA MARIA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31294 Carașova

Nr. cerere	19836
Ziua	17
Luna	06
Anul	2020

Cod verificare

100083375956



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Nermed, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31294	50	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31294-C1	Loc. Nermed, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Garaj

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23228 / 16/07/2013		
Act Administrativ nr. 34, din 21/05/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CARASOVA;		
B1	se infiinteaza cartea funciara nr. 31294 UAT Carasova pentru imobilul Teren intravilan - suprafata de 50 mp, nr. cad. 31294, rezultat in urma dezlipirii din imobilul Pasune cu nr. top. 170/4/10/f/.../a/3, Nr. cad. 313, in suprafata de 7359927 mp inscris in cartea funciara hartie nr. 17 Nermet , in baza Hotaririi Consiliului Local al Comunei Crasova nr. 34/21.05.2013	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEin seria rangului incheierea CF nr. 12028/28.04.2009, localizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA NERMET	A1
19836 / 17/06/2020		
Act Administrativ nr. 11685, din 08/07/2019 emis de Consiliul Judetean Caras-Severin;		
B3	-se inscrie constructia C1	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE-conform art. 37 alin. 1 din L7/1996, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) HATEGAN GHEORGHE	A1.1

C. Partea III. SARCINI

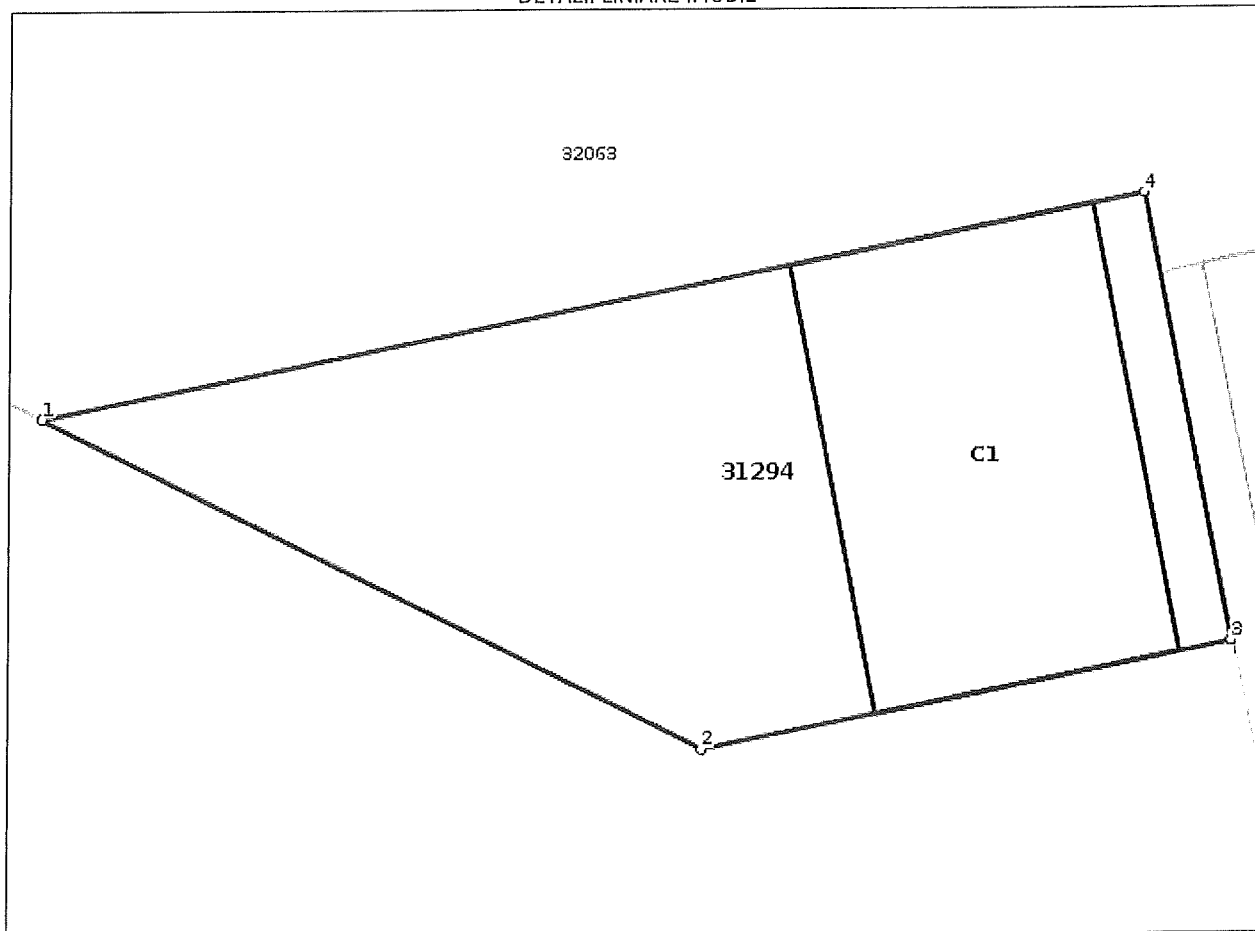
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
2615 / 24/01/2014			
Act Notarial nr. 165, din 22/01/2014 emis de Dobre Florica;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEasupra 50 mp teren pe o periooda de 49 ani incepind cu data de 17.01.2014 si pina la data de 17.01.2063 1) HATEGAN GHEORGHE		A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31294	50	

* 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	curți construcții	DA	50	-	-	-	Provine prin dezlipire din nr. top. 170/4/10/f/2/.../1/a/3 CF 17 Nermet

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31294-C1	construcții anexa	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Gara

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.578
2	3	6.256
3	4	5.207
4	1	13.073

**** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 108 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.263/17-06-2020 în suma de 108, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

21-07-2020

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IONELA MARINELA TIMOFTE

Ionela-Marinela

Timofte
(parafa și semnătura)

Digitally signed by
Ionela-Marinela Timofte
Date: 2020.07.21 14:20:54

Referent,

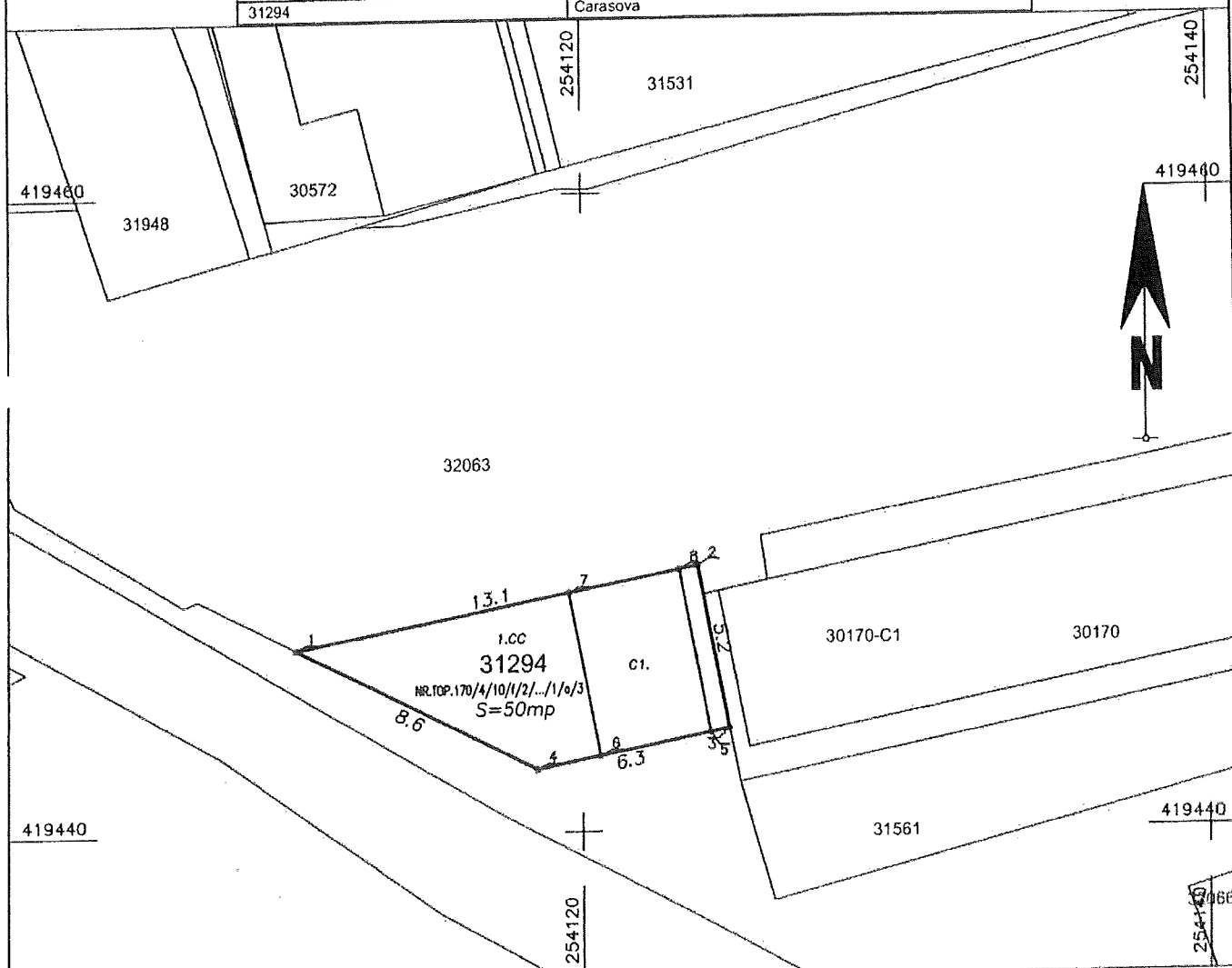
(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
31294	50	Com.Carasova, intravilan sat Nemed

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
31294	Carasova



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1.	CC	50	Teren imprejmuit.
Total		50	
B. Date referitoare la constructii			
Nr. constructie	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
1.	CA	19 (18.75)	Anexa P+1 Garaj, Suprafata desfasurata: 37.5 mp
Total		37.5	

0.06.17

Suprafata totala masurata a imobilului = 50 mp

2.06.103'00"

Suprafata din act = 50 mp

2024

2024

Digitally signed
by IOANA
BURIAN

Date:
2020.06.17
07:02:06 +03'00'

Suprafata totala masurata a imobilului = 50 mp
Suprafata din act = 50 mp

Burian Ioana
Data: 2020.06.17
11:26:17

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

**SIMONA
IZVANARIU**

Semnat digital de SIMONA
IZVANARIU
Data: 2020.06.24 12:22:16
+03'00'

Data2020.
Stampila BCPI

DUPLICAT

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 106 din 17.01.2014

I. Părțile contractante

COMUNA CARASOVA, înscrisă în Cartea Funciară Comuna Nermet cu sediul în CARAȘOVA, nr. 274, tel. 0255 232000, fax. 0255 232406, Cod fiscal 3227661, cont RO28TREZ 18121300205XXXXX, deschis la TREZORERIA RESITA, reprezentată la încheierea prezentului contract prin mandatul Primarului comunei Carașova **RADAN MIHAI**, respectiv domnul **BOBAR VASILE-ADRIAN**, cod numeric personal 1571020112500, cu domiciliul în municipiul Reșița, strada Sportului nr. 2A, sc. 5, et. 4, ap. 9, județul Caraș Severin, identificat prin CI seria KS nr. 428086/10.10.2012, eliberată de SPCLEP Reșița, în calitate de mandatar al Primarului Comunei Carașova, în baza procurii speciale autentificate sub nr. 1331/24.05.2013 de Notarul Public Dobre Florica din municipiul Reșița, în calitate de **concedent**, pe de o parte,-----

HATEGAN GHEORGHE, cod numeric personal 1540414113726, cu domiciliul în satul Nermed nr. 55A, comuna Carașova, județul Caraș Severin, identificat prin CI seria KS nr. 295322/26.06.2008, eliberată de SPCLEP Reșița, **în calitate de concesionar, pe de altă parte**,-----

În temeiul Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, al Hotărârii Consiliului Local Carașova, **nr. 89/20 10 2013 și procesul verbal de licitație nr 99 din 16 01 2014**.-----

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. (1) Obiectul contractului de concesiune este cedarea de către concedent și preluarea în scopul exploatării de către concesionar a terenului în suprafață 50 (cincizeci) mp situat administrativ în comuna Carașova, satul Nermed județul Caraș- Severin, în intravilanul localității Nermed, cu categoria de folosință curți construcții, înscris în **CF nr. 31294 a comunei Carașova, nr. cadastral 31294, în vederea construirii unui garaj**.-----

(2) Concesionarul se obligă să solicite autorizația de construire și să înceapă lucrările de construire, în cel mult un an de la data dobândirii dreptului de concesiune. Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la **24 luni** de la data obținerii autorizației de construire.-----

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:-----

a) bunurile de retur: constând din teren în suprafață de 50mp înscris în CF nr. 31294 a comunei Carașova, nr cadastral 31294. -----

b) bunurile proprii: bunuri utilizate pe durata concesiunii de concesionar ce sunt și rămân proprietate a acestuia la încetarea concesiunii, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul intenției concedentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.-----

(4) Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care face parte integrantă din acesta.-----

(5) Predarea-primirea terenului ce face obiectul concesiunii se va efectua în termen de 10 zile de la încheierea contractului, și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți.-----

III. Termenul

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de **49 ani**, începând de la data de 17 01 2014 până la de 17 01 2063.-----

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, la cererea scrisă a concesionarului înregistrată înainte de expirarea duratei contractului, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.-----

IV. Redevența

Art. 3. (1) Valoarea terenului concesionat stabilită prin licitație este de 13750 lei cu o redevența anuală de de 550lei ,respectiv 275lei mp.-----

In conformitate cu art 17 din Legea 50/1991 recuperarea valorii de concesiune a terenului se va face in 25 ani.-----

(2) Redevența datorată de concesionar se indexează la 1 ianuarie a fiecărui an, cu indicele de inflație pentru anul precedent, comunicat de Institutul Național de Statistică.-----

V. Plata redevenței

Art. 4. (1) Plata redevenței se face de către concesionar anual, în prima lună a anului și în condițiile prevăzute la art.3 din prezentul contract , în contul nr. RO28TREZ18121300205XXXXX, deschis la TREZORERIA RESITA, sau la casieria Primăriei Carașova.-----

(2) Neplata redevenței în termen de 30 de zile de la data expirării termenului de plată prevăzut la alin.1, obligă concesionarul de a plăti penalități de întârziere calculate potrivit Codului Civil în vigoare.-----

(3) Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere calculate.-----

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului:

Art. 5.(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.-----

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite prin caietul de sarcini.-----

Drepturile concedentului:

Art.6.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze terenurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.-----

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când concesionarul își dă acordul,

2

în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de concesionar.-----

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt concesionarului. -----

VII. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului:

Art. 7. (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.-----

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenurile care fac obiectul concesiunii. -----

(3) Concesionarul nu poate subconcediona, închiria sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosința bunurilor care fac obiectul concesiunii. -----

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract.-----

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului.-----

(6) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini. -----

(7) Concesionarul, este obligat să obțină autorizație de construire, conform Legii nr.50/1991, republicată și actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în termen de un an de zile de la data dobândirii dreptului de concesiune și să înceapă lucrările de construire. Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la **24 luni** de la data obținerii autorizației de construire.-----

(8) În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garanție, suma **de 275 lei, reprezentând** o cota procentuală de 50% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de concesiune, pentru prelevarea, dacă este cazul, a majorărilor de întârziere și altor sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Garanția se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea concesiunii, în cazul neutilizării. Garanția se depune prin ordin de plată, în contul concedentului sau la casieria Primăriei Carașova.-----

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica în condițiile art. 10 alin. (1) punctul 5 din prezentul contract acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei terenului.-----

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia. -----

Obligațiile concedentului

Art. 8.(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune. -----

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract. -----

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului. -----

VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 9. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin prelungirea acesteia;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;-----

c) prin reziliere unilaterală a contractului de către oricare dintre părți, pentru neexecutarea obligațiilor contractuale de către cealaltă parte, debitorul obligației neexecutate fiind de drept în întârziere prin însăși neexecutarea obligației la termen, în condițiile art. 1.552 din Codul Civil.-----

d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;-----

e) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege. -----

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:-----

a) bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini;-----

b) bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului. -----

IX. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între concedent și Concesionar.

Art. 10. Concesionarul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie. -----

X. Răspunderea contractuală

Art. 11. (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.1 din prezentul contract, concesionarul va plăti penalități de întârziere, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

(3) Nerespectarea de către concesionar a obligațiilor impuse de art.7 alin.7, atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune. -----

XI. Litigii

Art. 12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din încheierea, interpretarea și executarea prezentului contract de concesiune se soluționează de către instanțele de drept comun.-----

XII. Alte clauze

Art. 13. În situația în care legislația în materie se modifică, eventualele clauze din prezentul contract incompatibile cu noile reglementări se modifică prin încheierea unui act adițional.-

XIII. Definiții

Art.14. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.-----

(2) Prin caz fortuit se înțelege împrejurarea care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovația concesionarului, dar care nu întrunește caracteristicile forței majore. -----

Tehnoredactat azi, data autentificării, la Societatea Profesională Notarială Dobre - Todorescu din Reșița, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și 2 exemplare au fost eliberate părților.-----

**CONCEDENT,
COMUNA CARASOVA**

**CONCESIONAR,
S.S. HATEGAN GHEORGHE**

PRIMAR: RADAN MIHAI
prin mandatar
S.S. BOBAR VASILE-ADRIAN

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
DOBRE - TODORESCU
Licența de funcționare nr. 2117/1865/31.10.2013
Sediul: REȘIȚA I.L.CARAGIALE nr. 4-5
Județ Caraș Severin

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 165

anul 2014 luna ianuarie ziua 22

În fața mea **DOBRE FLORICA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1) **BOBAR VASILE-ADRIAN**, cod numeric personal 1571020112500, cu domiciliul în municipiul Reșița, strada Sportului nr. 2A, sc. 5, et. 4, ap. 9, județul Caraș Severin, identificat prin CI seria KS nr. 428086/10.10.2012, eliberată de SPCLEP Reșița, în calitate de mandatar al Primarului Comunei Carașova, domnul **RADAN MIHAI**, cod numeric personal 1380926113717, cu domiciliul în satul Carașova nr. 121, comuna Carașova, județul Caraș Severin, posesor al CI seria KS nr. 390620/08.05.2008, eliberată de SPCLEP Reșița, în baza procurii speciale autentificate sub nr. 1331/24.05.2013 de Notarul Public Dobre Florica din municipiul Reșița,

2) **HATEGAN GHEORGHE**, cod numeric personal 1540414113726, cu domiciliul în satul Nermed nr. 55A, comuna Carașova, județul Caraș Severin, identificat prin CI seria KS nr. 295322/26.06.2008, eliberată de SPCLEP Reșița, în nume propriu,

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

în temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 60 lei, cu chitanța nr. 0016567/2014, cod 232

S-a încasat onorariul în sumă de 300 lei + TVA aferent, cu bon fiscal nr.

000406/2014

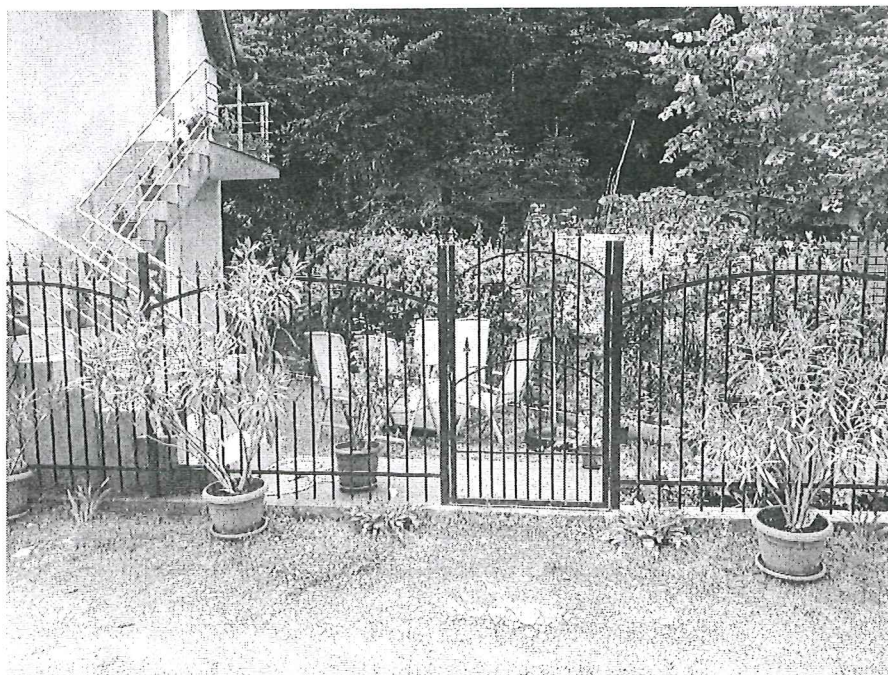
NOTAR PUBLIC
S.S. DOBRE FLORICA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare de Dobre Florica, Notar Public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
DOBRE FLORICA



RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN in comuna Carasova sat
Nermet, jud. Caras-Severin



Evaluator:
Potoceanu Claudiu

Nr 1724/01,07,2020

01,07,2020



CUPRINS

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUĂRII

- 1.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
- 1.2. OBIECTUL EVALUĂRII. TIPUL PROPRIETĂȚII
- 1.3. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII
- 1.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 1.5. BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 1.6. DATA ESTIMĂRII VALORII
- 1.7. MONEDA RAPORTULUI
- 1.8. MODALITĂȚI DE PLATĂ
- 1.9. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII
- 1.10. PROCEDURA DE EVALUARE

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII
- 2.2. DESCRIEREA JURIDICĂ
- 2.3. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE
- 2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT
- 2.5. DESCRIEREA AMENAJĂRIILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR
 - 2.5.1. AMPLASAREA APARTAMENTULUI ÎN CADRUL CLĂDIRII
 - 2.5.2. DESCRIEREA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI
- 2.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE
- 2.7. ISTORIC PRIVIND PIATA IMOBILIARĂ.
CONSIDERENTE PRIVIND PIATA IMOBILIARĂ
- 2.8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 2.8.1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE
 - 2.8.2. ANALIZA CERERII
 - 2.8.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 2.8.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAPITOLUL 3. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ȘI A TERENULUI CONSTRUIT

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 4.1. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN PRIN COSTURI
 - 4.1.1. EVALUAREA COMPLEXULUI COMERCIAL
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN ABORDAREA PE BAZĂ DE VENITURI
 - 4.2.1. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN PRIN COMPARAȚIA VANZĂRIILOR

CAPITOLUL 5. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 5.1. REZULTATELE EVALUĂRII
- 5.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI
 - 5.2.1. RECONCILIAREA REZULTATELOR
 - 5.2.2. OPINIA EVALUATORULUI

REZUMATUL RAPORTULUI

Proprietatea evaluată:	Teren, situat în com. Carasova sat Nermet jud. Caras-Severin inscris in CF nr 31294 , nr top 31294 Nermet
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip rezidential /comercial
Proprietar:	Comuna Carasova
Terenul:	Terenul are regimul juridic intravilan, proprietatea comunei Carasova suprafata de 863 mp conform CF 4549 Carasova PE TEREN SE AFLA EDIFICAT UN IMOBILA CARE NU FACE OBIECTUL ACESTUI RAPORT DE EVALUARE
Cea mai bună utilizare:	Teren liber
Data construirii:	Nu este cazul
Destinatarul lucrării lucrării:	Primaria Carasova
Data evaluării:	01.07.2020
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață /juste
Condiții limitative:	NU SUNT
Metode de evaluare utilizate:	a) Abordarea prin comparatii – DA pentru teren b) Abordarea prin costuri - NU c) Abordarea prin venit - NU
Rezultatele evaluării:	Abordarea prin comparatii teren – 250 Euro / 1200 Lei Abordarea prin costuri - NU Abordarea prin venit - NU
Valoarea recomandată	250 Euro , adică 1.200 Lei la cursul de 4,8423 lei / Euro stabilit de BNR
Executantul evaluării:	Potoceanu Claudiu, evaluator

Certificarea valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate . Valoarea exprimată nu are nici o legatură cu suma încasată pentru executia lucrării și nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte .

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator . În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane .

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare , a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Potoceanu Claudiu



CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și condiții limitative

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.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-au ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt :

Ipoteze :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca dezvoltarea terenului nu va fi una care va pune în valoare sub potențialul dat de avizele de urbanism existente
- Nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informată de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau

structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor brute și ale veniturilor brute percepute pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea metodei de randament;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Documentele prezentate (schițe) sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestuia și până la data evaluării;
- La inspecția proprietății a fost prezent reprezentantul proprietarului. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspecția proprietății, au fost efectuate fotografii și au fost cerute date pentru aprecierea/estimarea stării tehnico-funcționale a clădirii. Granițele proprietății evaluate au fost stabilite pe baza informațiilor furnizate de către proprietar;
- Documentele puse la dispoziție de către proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării, sunt : copie extras CF, relevee ale construcției, plan de amplasament al proprietății, veridicitatea și exactitatea celor înscrise în aceste documente fiind responsabilitatea proprietarului;

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar;
- Valorile estimate în prezentul raport cuprind valoarea construcțiilor și valoarea terenului care este proprietatea comunei Carasova ;
- Valorile estimate sunt valabile pentru data întocmirii raportului, prezentată în raport
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate (și/sau unitare) va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit planurile clădirilor și situațiile legate de venituri sau restricții (dacă există).

Analiza făcută de evaluator s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea proprietarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

1.2. Obiectul evaluării. Tipul proprietății

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situată în județul Caras-Severin, com. Carasova sat Nermet.

1.3. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață sau juste** a imobilului din loc Carasova , județul Caras-Severin.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul situat în com. Carasova sat Nermet, județul Caras-Severin, se află în proprietatea STATULUI ROMAN dobandit prin lege, cota actuala 1/1

Imobil inscris in CF 31294 Nermet nr TOP 31294,

Terenul este concesionat catre d-mul Hategan Dumitru conform contract de concesiune nr 106/17.01.2014

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață sau juste** a proprietății imobiliare, aceasta făcând obiectul Standardului International de Evaluare ”.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

“ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea justa este compatibila cu valoarea de piata (dar nu si echivalenta)

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iulie 2020. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (**data evaluării**) este **01.07.2020 iar data raportului de evaluare este de 01.07.2020.**

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în **lei si euro**. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **1 euro = 4,8823 lei curs BNR**

Exprimarea în valută a opiniei finale se consideră adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

1.8. Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport s-a făcut considerându-se o plată în numerar (cash), achitată integral în momentul semnării contractului. În alte condiții de plată (rate, leasing, etc.) valoarea estimată se modifică.

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată personal de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente, au fost analizate starea fizică și funcțională a imobilului, s-au făcut fotografii ale proprietății supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

1.10. Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus, în conformitate cu Standardele Internaționale de

Evaluarea proprietății a fost făcută pe baza datelor furnizate de beneficiar și a observațiilor făcute în teren de către evaluator. Veridicitatea și corectitudinea datelor furnizate sunt de responsabilitatea beneficiarului.

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparații – DA pentru teren
- abordarea prin costuri - NU
- abordarea pe bază de venit - NU

În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al complexului comercial la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierii clădirii, se adaugă și valoarea estimată a terenului.

În abordarea pe bază de venit se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din utilizarea complexului comercial în scopul proiectat. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. În cazul de față pe piața imobiliară nu s-au identificat tranzacții pentru proprietăți similare suficiente și în consecință s-au utilizat propunerile de vânzare.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

Etapale parcurse pentru estimarea valorii de piață au fost:

- ◆ Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
- ◆ inspectarea amplasamentului, cu analiza schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- ◆ Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- ◆ Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- ◆ Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;
- ◆ Determinarea valorii de piață.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- ◆ Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- ◆ Informații de la Cartea Funciară, Primărie: Serviciul de Arhitectură și Urbanism, Direcția Județeană de Statistică;
- ◆ Agențiile imobiliare din municipiu: agenții imobiliare, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale, precum și anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet, participanții pe piața imobiliară, baza de date a evaluatorului, preturi minimale stabilite pentru vânzarea proprietăților
- ◆ Buletine informative ale ANEVAR și IROVAL;
- * “Îndreptarul tehnic pentru stabilirea costurilor de reconstrucție Standarde;

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR- 2018	IVS – Cadru general IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare IVS 103 – Raportarea evaluării IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii pentru garantarea împrumutului IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare Altele – după caz
ALTE REGLEMENTĂRI	Dacă este cazul

CAPITOLUL 2.PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan situata în judeul Caras-Severin , com. Carasova sat Nermet

2.2. Descrierea juridica

Terenul situat în jud.Caras-Severin, loc. Carasova se află în proprietatea STATULUI ROMAN

Concesionat catre d-nul Hategan Gheorghe conform contract concesiune nr 106/17.01.2014

Imobil inscris in CF 31294 Nermet nr TOP 31294,

Conform declarației proprietarului, a documentelor prezentate, **imobilul este folosit de catre Hategan Gheorghe**

2.3. Date despre zona , zona de amplasare , vecinatati si amplasare

Amplasament, vecinătăți și căi de acces

◇ Localizare imobil . Descrierea zonei

- **Proprietatea imobiliară** în cauza este **situată** în com Carasova sat Nermet judetul Caras-Severin, .
- **Proprietatea imobiliara** în cauza este **amplasată** în zona mediana a localitatii
- **Zona** se constituie într-o zona cu constructii preponderente vechi reabilitate si modernizate. Populatia în zona este stabilă si în mare majoritate proprietari .
- **Zona** în care este situată proprietatea imobiliară în cauza dispune de următoarele **facilități** :
 - **dotări social** școlare (școla generala, grădinița , cabinete medicale),
 - apropiere față de **mijloace de transport în comun** : autobuz;
 - apropiere fata de **unități comerciale mici sau mai mari de tip complexe comerciale in imediata apropiere**;
 - amplasare într-o zonă cu circulatie scazuta;
- este deservită și asigură clădirii **toate utilitățile** necesare : alimentare apă-canalizare, alimentare energie electrica,

Localizare , scurta prezentare

Comuna Carasova este situata in sud-vestul tarii. Accesul in localitate este facil si poate fi asigurat pe toate directiile spre Timisoara, Resita, pe drumuri nationale si europene sau pe calea ferata pana in mun Resita.

Structura si veniturile populatiei afecteaza cel mai mult tranzactiile , aceasta reflectandu-se in valoarea proprietatilor .

2.4 .Informatii despre amplasament

◇ Descrierea terenului

- Terenul pe care este edificat imobilul este **situat** în intravilanul loc Carasova, în **zona mediana constructibilă pentru acest tip de imobile**.
- Terenul este în proprietatea comunei Carasova
- **Forma în plan** a terenului este neregulata, plat la nivelul constructiilor si este imprejmuit constructiile avand front direct la strada

Amplasarea construcțiilor în cadrul întregii incinte – în incinta este amplasata o caldare care nu face obiectul acestui raport de evaluare

Terenul în cauză este **racordat la toate utilitățile tehnico-edilitare** , pozitionate pe teren , beneficiind de tot pachetul de utilitati, alimentare apă , canalizare , energie electrică,

- **Transportul public** este asigurat de microbuze , autobuze
- **Aspectul urbanistic și estetic** al imobilelor vecine este **favorabil**.
- Locatarii din zona sunt în majoritate proprietari ai imobilelor .
- Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informatiile culese, rezulta ca **nu există probleme deosebite de mediu**: nu au fost observați factori poluanți ai solului si subsolului și se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în conditii acceptabile , neinfluentând valoarea constructiilor.
- **Terenul de fundare** este încadrat în categoria “teren normal de fundare”, ce se preteaza la ridicarea de construcții, fără sa necesite măsuri speciale . Terenul nu este traversat de nici un curs de apă. Nu necesita lucrari de captare a apei.
- **Gradul seismic** al zonei este cel al judetului Caras-Severin: gradul 7
- **Regimul de înaltime constructibil** al zonei este P , P + 1 .
- Proprietatea imobiliara nu are acces feroviar direct, cea mai apropiată **linie de cale ferată fiind situată la cca. 15 km**:

2.6. Date privind impozitele si taxele

Conform Hotararii Consiliului Local Carasova cu privire la stabilirea impozitelor si taxelor aferente s-a stabilit o valoare de :

- 1% x valoarea justa de inregistrare fiscala a spatiului
- in conditiile achitarii integrale a impozitelor in primele luni din an se acorda ca facilitate o reducere de 10% din valoarea acestora .

2.7. Istoric piata imobiliara . Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;

e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

2.8. Analiza pieței imobiliare

2.8.1. Analiza pieței specifice

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața imobilelor comerciale de dimensiuni medii cu o arie redusă. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a orașului, populația și forța de muncă, venituri ale populației, tendințe ale ultimei perioade, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piața din județul Caraș - Severin a cunoscut în ultimii ani un trend drescrescator, doar în ultimul an simținduse o ușoară creștere, dacă până în 2007 tranzacțiile au fost mai numeroase pe toate tipurile de piețe imobiliare, existând o tendință de apropiere între cerere și oferta, în 2008-2015, decalajul s-a marit în favoarea cererii, oferta fiind mare, cererea redusă din cauza puterii reduse de cumpărare. Tendința cumpărătorilor a fost spre investiții mici și medii aflate în zonele urbane. Proprietățile de acest tip se tranzacționează destul de rar datorită prețurilor mai ridicate și mai mult în condiții diferite de piață. Prețurile terenurilor s-au redus și cu 40% având în vedere că s-a redus și posibilitatea executiei unor construcții noi, pe motiv financiar. Un motiv al scăderii prețurilor terenurilor este și reducerea elementului de speculație. Segmentul de cumpărători prefera în aceste condiții să execute de nou un asemenea imobil. Această scădere vertiginoasă a pieței imobiliare s-a produs și pe baza conjuncturii economice și politice actuale. În acest moment existând o tendință de scădere din partea cererii și o tendință de stagnare din partea ofertei.

2.8.2. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, **cererea** reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii se va concentra pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este scăzută, fapt ce conduce la un nivel scăzut al tranzacțiilor comparativ cu alte zone din România.

Un segment important al cererii îl reprezintă societățile comerciale care își manifestă dorința de a achiziționa astfel de proprietăți și care îndeplinesc condițiile de angajare credit precum și societățile mici și mijlocii care doresc să desfășoare o activitate aducătoare de profit.

2.8.3 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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Imobilule rezidențiale noi, construite în ultimii ani sunt din punct de vedere constructiv de o calitate superioară față de situația fondului existent.

Pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să crească având în vedere că:

- Interesul participanților la piața imobiliară pentru acest tip de proprietate există
- Proprietarii care au construit cu credite bancare au sperat la o stabilitate economică pentru rambursarea datoriilor, iar în situația actuală încearcă să obțină lichidități din vânzarea proprietăților.

Oferta pentru acest tip de proprietate, se manifestă și din partea celor ce dețin astfel de proprietăți și vor să renunțe la ele, fie prin lichidarea unor societăți, fie dintr-un prost management nu mai sunt rentabile sau nu își mai permit să le întrețină.

Având în vedere proprietatea imobiliară evaluată, au fost luate în considerare proprietăți imobiliare comparabile din punct de vedere al destinației și al localizării, iar

pentru studiul ofertei competitive au fost analizați diverși factori, cum ar fi: tipul și aria proprietății, caracteristicile, costurile de construire, condițiile de finanțare.

2.8.4 Echilibrul pieței

În prezent punctul de echilibru al pieței pentru asemenea imobile nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumparatorilor, oferta generală depășind cererea .

Se preconizează ca tendință de scădere a valorilor proprietăților de orice tip datorită conjuncturii economice actuale și datorită politicii de creștere a taxelor și impozitelor .

Cap. 3 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ȘI A TERENULUI CONSTRUIT

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piață imobiliară – **“cea mai bună utilizare”**, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață**, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită astfel :

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren plus construcția de pe el) pentru care trebuie să se justifice și explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

A. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului liber

Datorită faptului că edificiul analizat se găsește într-o stare f. bună, costurile cu demolarea acestuia ar fi foarte ridicate, ceea ce înseamnă că cea mai bună utilizare pentru terenul aferent proprietății este cea actuală .

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparații pentru teren
- abordarea prin costuri
- abordarea pe baza de venit

4.1.Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri poate fi aplicată când utilizarea metodei comparației directe este limitată (piața imobiliară nu este activă) sau când proprietatea nu este destinată realizării de venituri (locuințe ocupate de proprietari).

Prin aplicarea **abordării prin costuri** se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scade deprecierea construcției estimată la data evaluării.

Pentru a ajunge la valoarea estimată prin metoda costurilor, trebuie parcurse următoarele etape :

- **estimarea valorii terenului – se va evalua terenul fiind proprietatea societatii;**
- **estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a spatiului la data evaluării;**
- **estimarea deprecierii spatiului;**
- **scăderea deprecierii cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;**
- **adăugarea valorii terenului – se va evalua terenul .**

Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări sau oferte comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă, în măsura în care există amplasamente similare.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile respectiv ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

4.2. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea pe bază de venituri

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării**, considerând **proprietatea ca o investiție generatoare de venituri**. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei, presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de **capacitatea de a produce profit**, acesta constituind elementul esențial care **influențează valoarea proprietății**.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți **constituie punctul de plecare** în aplicarea metodelor de randament în evaluare. **Valoarea** unei proprietăți **este direct proporțională** cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe **capitalizarea/actualizarea câștigurilor** constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacitățile beneficiare ale unei proprietăți imobiliare (**măsoară câștigurile realizate sub formă bănească**), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.

Metodele au la bază **principiul previziunii** – anticipând fluxurile viitoare, actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare respectiv capitalizare, **obiectivul final** al oricărui investitor **fiind obținerea unor câștiguri care să depășească investiția inițială**, obținând în final un profit.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau

a ratei de fructificare.

Metodele de randament cuprind deci o categorie de metode bazate pe **capitalizarea veniturilor** și o altă categorie de metode bazate pe **actualizarea fluxurilor**.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este:

$$\text{Valoare} = \text{Venitul Net din Exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății.

Transformarea se face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare și actualizare a veniturilor nete
- efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se parcurg următoarele etape:

- **determinarea veniturilor;**
- **determinarea ratei de capitalizare și actualizare.**

4.2.1. Determinarea venitului anual reproductibil

Venitul anual reproductibil (VR) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu capacitatea beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție.

Estimarea veniturilor (brut și net) anuale – prin **estimarea veniturilor anuale obținute din utilizarea imobilului**.

În cadrul prezentului raport de evaluare a fost estimat un **venit brut efectiv**, ținându-se cont că proprietatea este afectată de efectele neocupării.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operationale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași).

➤ **Cheltuielile** care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare, management, lucrări pentru menținerea capacității de exploatare.

- **cheltuieli de exploatare fixe** - taxe proprietate, asigurare, alte taxe – sunt în sarcina proprietarului
- **cheltuieli de exploatare variabile:**
 - management și administrație și menținerea capacității de exploatare – sunt în sarcina proprietarului
 - electricitate, apă, canalizare, salubritate, încălzire - – sunt în sarcina chiriașului

➤ **Venitul net din exploatare (VNE)** reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.

4.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin comparația vânzărilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi **metoda comparației directe** ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații foarte bune, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi : condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

- **Drepturile de proprietate transmise** – corecția se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- **Condițiile de finanțare** – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- **Condiții de vânzare** – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- **Condițiile pieței** – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- **Localizarea** – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- **Caracteristicile fizice** – corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- **Caracteristicile economice** – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chirieșilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

- **Utilizarea** – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;
- **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.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- **Cantitative:** analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- **Calitative:** analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

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 comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru **etape**:

Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;

Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);

Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);

Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. **Corecția procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece

doar acesta este cunoscut. **Corecția absolută** se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

Estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară în cauză, prin metoda comparațiilor directe este de:

$$V_{\text{teren}} = 250 \text{ euro} / 1.200 \text{ lei}$$

CAP. 5. REZULTATELE EVALUARII . RECONCILIAREA REZULTATELOR . OPINIA EVALUATORULUI.

5.1.Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori rotunjite :

Specificație	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit	Abordarea prin comparația vânzărilor teren	Valoare recomandată
Estimare valoare Euro	NU	NU	250	250
Estimare valoare Ron	NU	NU	1.200	1.200

5.2. Reconcilierea rezultatelor.Opinia evaluatorului

5.2.1. Reconcilierea rezultatelor

Abordarea prin costuri a dus la obținerea unei valori a costului de înlocuire al imobilului, din care s-au scăzut deprecierile, s-a bazat pe metoda costurilor de reconstrucție – costuri de înlocuire. Având în vedere că valoarea finală a unei construcții noi include și profitul antreprenorului, care diferă de la un antreprenor la altul, am concluzionat că această abordare nu este cea mai potrivită pentru alegerea opiniei finale.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazează pe previzionarea unor venituri brute anuale și cheltuielilor, în consecință a venitului net din exploatarea imobilului. Pentru aflarea valorii imobilului se împarte venitul net din exploatare la rata de capitalizare, rata care se selectează tot de pe piață. Deci este o metoda care dă rezultate funcție de piață la momentul respectiv (rata de capitalizare) dar și de piață în viitor, prin urmare ține cont de previziunile evaluatorului. Ținând cont de faptul că suntem pe o piață în usoara revenire, pot interveni multe necunoscute.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. În acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată este *cea mai adecvata* pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluat.

În concluzie pentru alegerea valorii finale s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea comparațiilor de piață.

5.2.2. Opinia evaluatorului

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparații. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în **opinia evaluatorului de:**

250 euro echivalent 1.200 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

➤ Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului

- raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
 - Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea intabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.
 - Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;
 - Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea este subiectivă;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Resita,
01.07.2020

Intocmit,
Potoceanu Claudiu



CAP. 6 ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. Extras de carte funciara
2. Plan de situatie ; Planuri cladire
3. Oferte internet la vanzare
4. Fotografii

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	50.00	2,300	1,200	3,000	1,575
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		5	5	5	5
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		5	5	5	5
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.15	0.15	0.15	0.15
Pret corectat		4.85	4.85	4.85	4.85
Localizare		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		4.85	4.85	4.85	4.85
Acces		mai slab	mai slab	mai slab	mai slab
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		5.34	5.34	5.34	5.34
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		5.34	5.34	5.34	5.34
Utilitati	la limita prop	in zona	in zona	in zona	in zona
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		5.34	5.34	5.34	5.34
Suprafata	50.00	2,300	1,200	3,000	1,575

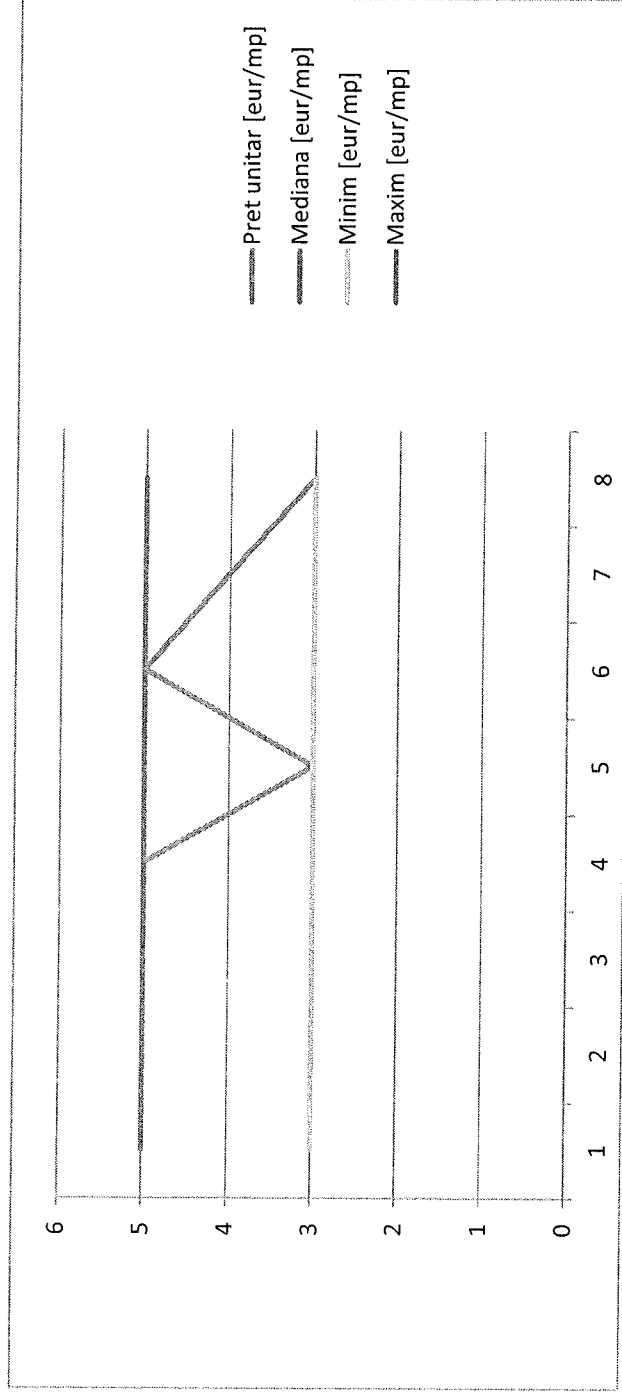
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.53	-0.53	-0.53	-0.53
Pret corectat		4.80	4.80	4.80	4.80
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)					
Total corectie bruta		1.17	1.17	1.17	1.17
			total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	5 EUR/mp			
		250 €	1,200		

4.8423

ANEXA 3.

COMPARABILE VANZARE TEREN

Nr. Crt.	Detalii oferta	Suprafata [mp]	Pret oferta [eur]	Pret unitar [eur/mp]	Mediana [eur/mp]	Minim [eur/mp]	Maxim [eur/mp]
1	comparabila 1	2,300	11,500	5	5	3	5
2	comparabila 2	1,200	6,000	5	5	3	5
3	comparabila 3	3,000	15,000	5	5	3	5
4	comparabila 4	1,575	7,875	5	5	3	5
5	.....	3,500	60,000	3	5	3	5
6	.....	600	60,000	5	5	3	5
7	.....	240	60,000	4	5	3	5
8	.....	3,100	60,000	3	5	3	5



Caras-Severin • Terenuri • ...

De vanzare Ersig • Imobiliari...

Lansete crap - Crap - 3 - 3...

publi24.ro

Contul meu

Favorite

Livrare Gratuita

Ajutor

Adauga anunt

De vanzare

Caras-Severin, Ersig

Vezi ce lista

5 EUR

Adauga la favorizati

0752198422

Trage

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb

Trage

Fa oferta

De vanzare

Panescu Ioan

Vezi toate ofertele

Urmareste

Garsoniere noi de vanzare

Metalurgiei Park Residence

Preturi de la 34.500 euro. Mutare imediata

Serile Borcani

SITE

INDICATII

Specificatii

Suprafata terenului	1575.0 m ²	Front stradal	20.00
---------------------	-----------------------	---------------	-------

Caras-Severin • Terenuri • ...

De vanzare Ersig • Imobiliari...

Lansete crap - Crap - 3 - 3...

publi24.ro

Contul meu

Favorite

Livrare Gratuita

Ajutor

Adauga anunt

De vanzare

Caras-Severin, Ersig

Vezi ce lista

5 EUR

Adauga la favorizati

0752198422

Trage

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb

Trage

Fa oferta

De vanzare

Panescu Ioan

Vezi toate anunturile

Urmareste

Garsoniere noi de vanzare

Metalurgiei Park Residence

Preturi de la 34.500 euro. Mutare imediata

Serile Borcani

SITE

INDICATII

Specificatii

Suprafata terenului	1575.0 m ²	Front stradal	20.00
Utilitati generale	Curent		

Descriere imobiliara

Vand teren intravilan, pretabil pentru constructie casa, in Ersig, judetul Caras Severin in apropiere de domeniul Tirlac. Se poate acorda la reseaua electrica. Info: 0728923285, 0745607911, 0752198422. suprafata totala: 1575. Front stradal: 20

Utilitati:

Utilitati Generale: Curent

Vezi detalii pe [www.tereno.ro](#)

Anunturi recomandate

vand teren 1103 mp cu constructie 600 mp in

Caras-Severin

150 EUR

teren in topiet, valea cernei, jud. caras-severin

Topiet

2 950 EUR

teren pi stoc, pados, calai, etc.

De vanzare

160 EUR

vand 1565 mp teren intravilan pe valea

De vanzare

50 EUR

Explicatii ajustarii

- 1) Dreptul de proprietate – nu au fost necesare corectii
- 2) Conditii de vanzare – Deoarece comparabilele sunt oferte au fost ajustate cu o corectie de 3% acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate
- 3) Localizare – Nu au fost folosite corectii deoarece toate comparabilele se afla in mediul rural pe teritoriul judetului Caras-Severin
- 4) Acces - Au fost ajustate pozitiv cu 10% toate comparabilele deoarece sa considerat ca au acces mai slab fata de proprietatea evaluata
- 5) Destinatie – Nu au fost necesare corectii deoarece atat proprietatea evaluata cat si comparabilele folosite au destinatie rezidentiala
- 6) Utilitatii - Nu au fost necesare corectii deoarece atat proprietatea evaluata cat si comparabilele folosite au utilitatiile la limita proprietatii sau in apropiere
- 7) Suprafata – Au fost ajustate negativ cu 10% toate comparabilele deoarece suprafata de 50 mp a terenului evaluat este mica, se considera ca in mediul rural cele mai cautate loturi de teren pentru construirea unei case sunt intre 500 si 2000 mp

