

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației cadastrale de dezlipire a unei parcele de teren în suprafață de 758 mp, situată în intravilanul comunei Carașova, din suprafața înscrisă în CF 87 nr.cad.309, nr. top.726/3/a/2.../b/1/1/2, teren aferent construcției "Cabană Comarnic"

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare la proiectul de hotărâre;
- avizul comisiei de specialitate și raportul compartimentului de resort;
- documentația cadastrală întocmită de SC TOPOMAT HELMERT SRL;
- prevederile art. 879 alin.2, art.880 și art.888 din Codul Civil, art. 132 din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, actualizat și ale art. 24 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile Legii nr.18/1991 , Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.2 lit.c , alin.6 lit.c , art. 139 alin.3 lit.g, art.196 alin.1 lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă documentația cadastrală de dezlipire a unei parcele de teren în suprafață de 758 mp, situată în intravilanul comunei Carașova, din suprafața înscrisă în CF 87 nr.cad.309, nr. top.726/3/a/2.../b/1/1/2, teren aferent construcției "Cabană Comarnic", aparținând domeniului privat al comunei Carasova.

Art.2. Se împuternicește primarul comunei Carașova să întreprindă demersurile necesare în vederea înscrierii în cartea funciară a parcelei nou formate, precum și a construcției aferente.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Carașova și Compartimentele Cadastru, Agricol, Urbanism .

Art.4. Prezenta hotărâre se va comunica prin grija secretarului general al comunei, la:

- Instituția Prefectului- Județul Caraș-Severin
- Primarul comunei Carașova
- Compartiment Cadastru

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PAUȚA MIHAI



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general u.a.t: VERNICA MARIA



Nr. 53

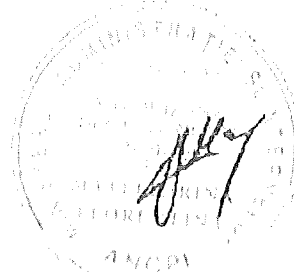
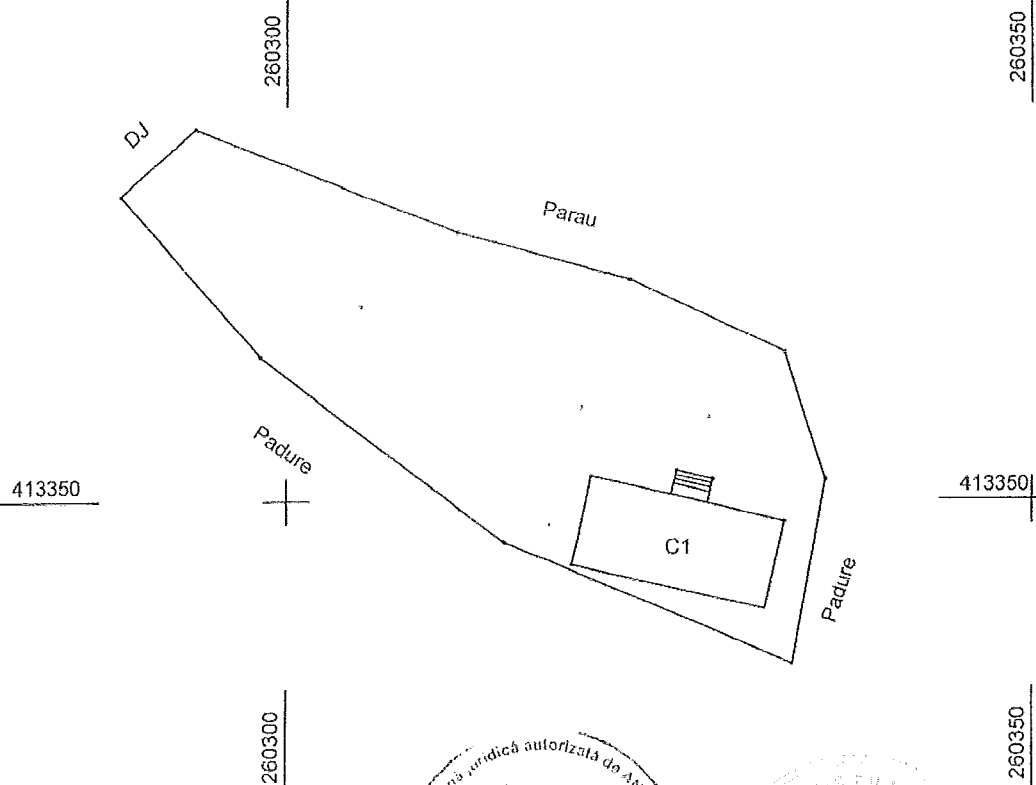
Data : 26.08.2020

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

Anexa nr. 1.35

Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Nr. Topografic	Suprafata mas	Adresa imobilului	
		758 mp	Carasova	intravilan
	Cartea Funciara Nr.		UAT	Carasova



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Mentii	
1	CC	758 mp	Imobil neînregistrat	
			Provine prin dezlipire din CI nr. CARASOVA	
Cod constructii	Suprafata construita la sol	Destinatie	Mentii	
C1	81 mp	CIE	Cabana Comarnic	
TOTAL		81 mp		

Suprafata totala masurata a imobilului = 2126 mp

Suprafata din act = 2126 mp

Executant : Ing. Matei Irina Florentina

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

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

Semnatura si parafa

Data.....

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ...C-S

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 87

Comuna/ Oraș/ Municipiu **CARASOVA**

Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
49	726/3/a/2/2/a/a/1/2/b/3/a/1/a/b/1/1/b/1/1/b/1/1/a/1/1/b/1/1/2 nr cad 309	PASUNE	3090481	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1	NR 2209 / 1863 CF localizare : Nr. 5615/2009 - dezmembrare COMUNA CARASOVA	
92	Intabulat dreptul de servitute de trecere pe parcela cu nr topografic 726/3/a/2/2/a/a/1/2/b/3/a/1/a/b/1/1/b/1/1/b/1/1/a/1/1/b/1/1/1,(din CF 4741 UAT Carașova) ca fond aservit în favoarea parcelei cu nr top 726/3/a/2/2/a/a/1/2/b/3/a/1/a/b/1/1/b/1/1/b/1/1/a/1/1/b/1/1/2, (din CF nr 87 Carașova) ca fond dominant , între punctele 7,8,20,21 și 7, Nr. 5615/2009 - dezmembrare	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	OMISE NU GREVEAZA IMOBILUL DE SUB PI-49	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară nu 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 scutit - lei prin chitanța nr., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.2.7.2.

Data soluționării
05.08.2020

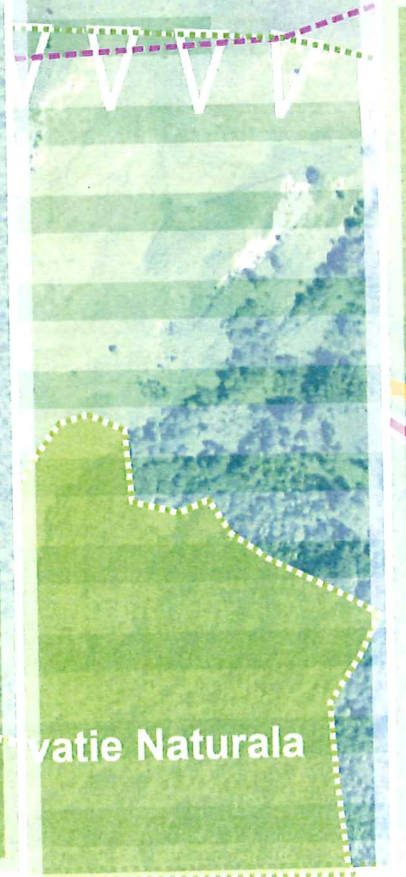
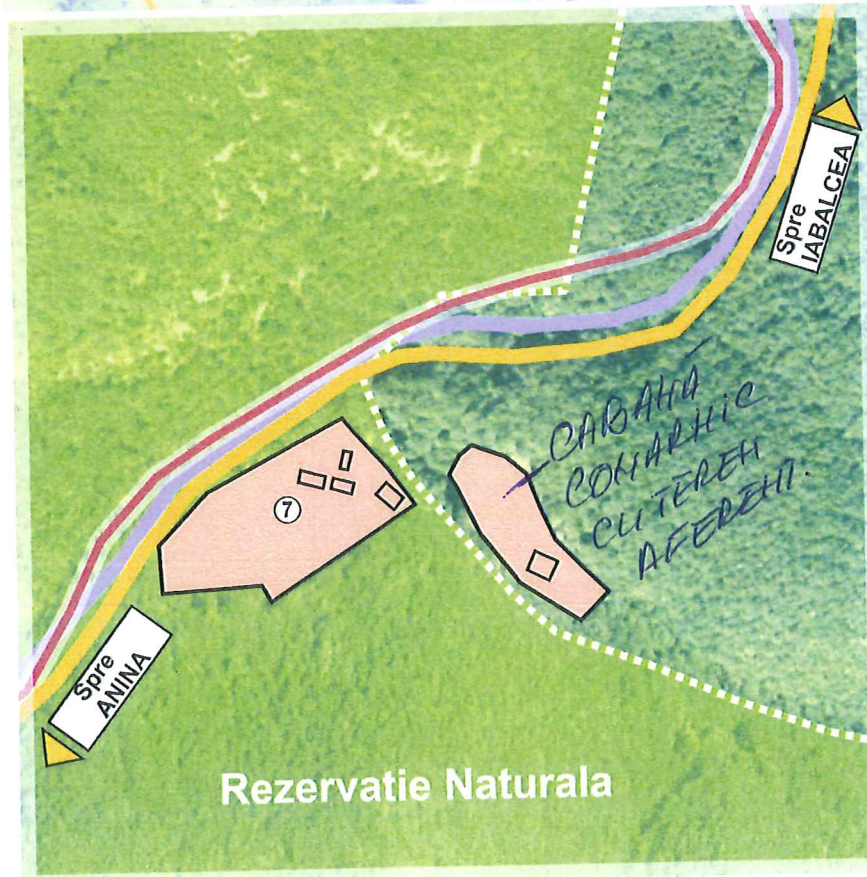
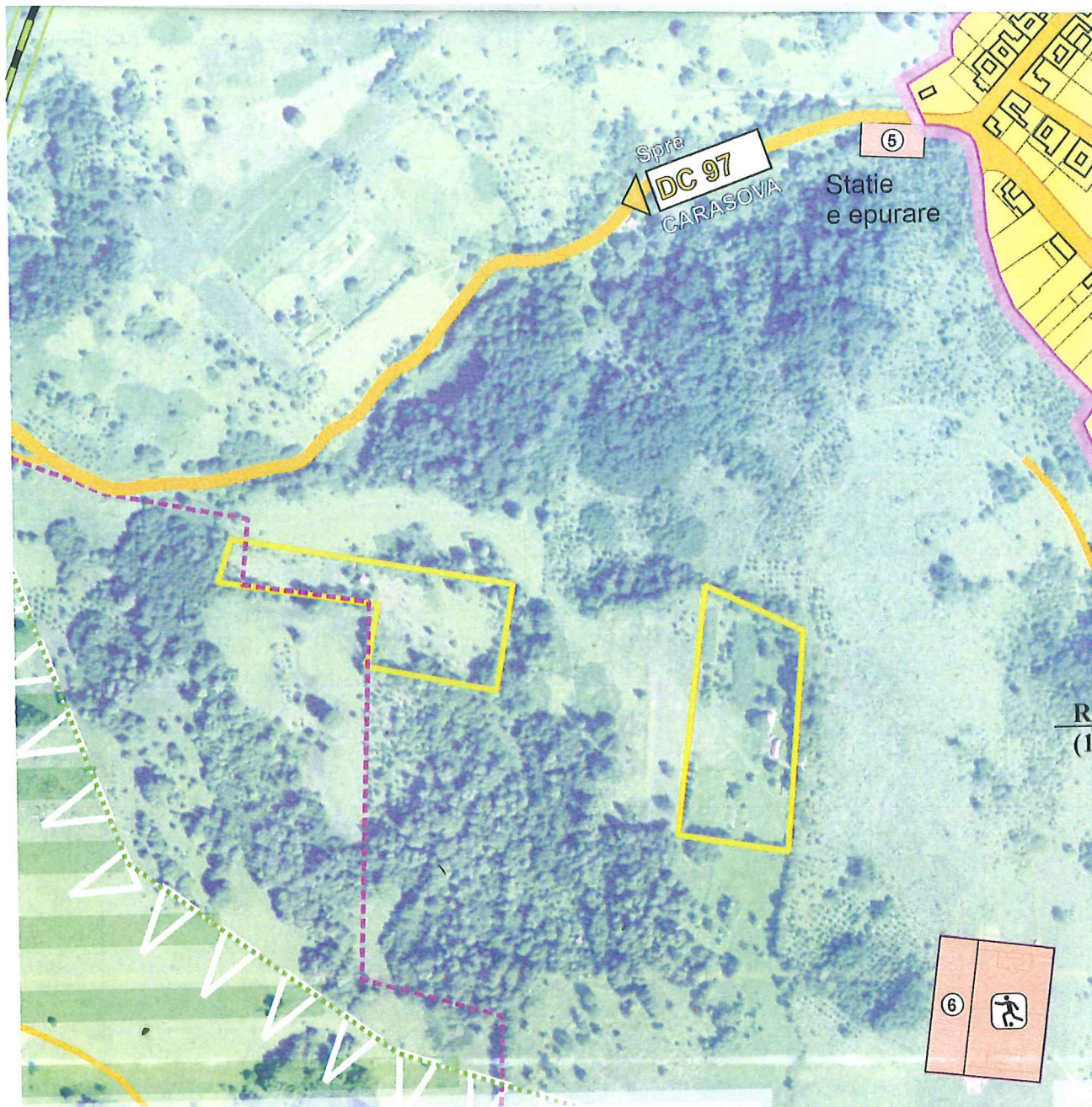
Asistent-registrator,

GALESCU MIHAELA LOREDANA
Asistent Registrator

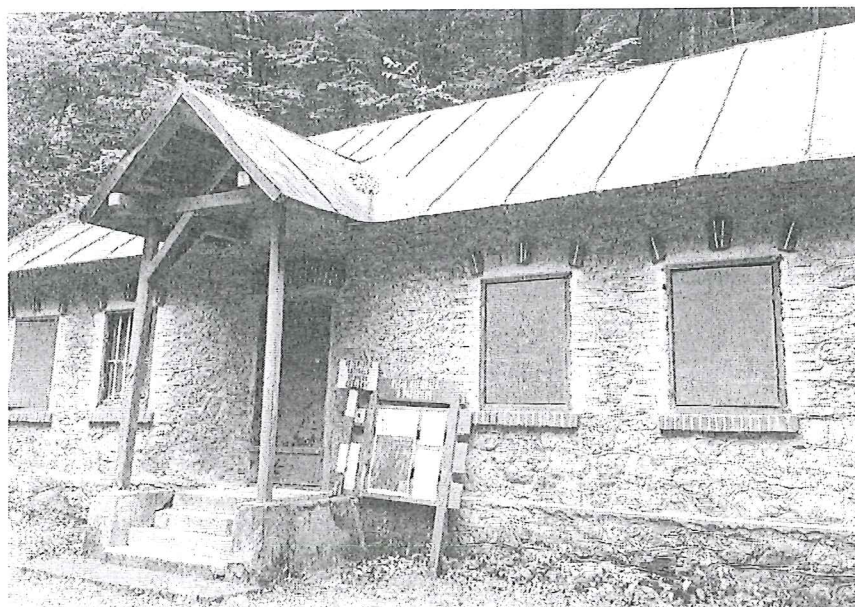
Referent,

UZUM FLORICA
tehnician cadastru

Glib 05.08.2020



RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară de tip CLADIRE+TEREN (CABANA) in loc Carasova,
jud. Caras-Severin



Evaluator:
Potoceanu Claudiu

Nr 1725/01,07,2020

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 AMPLASRE
- 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
- 4.3. 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:	Cladire si teren, situata în localitatea Carasova jud. Caras-Severin inregistrat in CF –NU (in curs de intabulare)
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip rezidential / comercial
Proprietar:	Comuna Carasova
Terenul:	Terenul are regimul juridic extratravilan, proprietatea comunei Carasova suprafata de 758 mp conform plan de amplasament si delimitare
Cea mai bună utilizare:	Teren construit pentru proprietate rezidentiala
Data construirii:	Inainte de 1990
Destinatarul lucrării lucrării:	Primaria Carasova
Data evaluării:	01.07.2020
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață /justa
Condiții limitative:	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu are sarcini
Metode de evaluare utilizate:	a) Abordarea prin comparatii – DA pentru teren b) Abordarea prin costuri – DA pentru cladire c) Abordarea prin venit - NU
Rezultatele evaluării:	Abordarea prin comparatii teren – 2.300 Euro / 11.000 Lei Abordarea prin costuri cladire - 12.700 Euro / 61.400 Lei VALOARE JUSTA IMOBIL - 15.000 Euro / 72.600 Lei
Valoarea justa recomandată	15.000 Euro , adică 61.400 Lei la cursul de 4,8378 lei / Euro stabilit de BNR la data de 01.07.2020
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 si nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu a fost conditionată 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 si metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si 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 (schite) 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 fracționate (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 clădire și teren, situată în județul Caras-Severin, localitatea Carasova.

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 extravilanul localității Carasova, județul Caras-Severin, se află în proprietatea comunei Carasova. Imobilul se afla în curs de intabulare.

Clădirea edificată pe acest teren se afla în proprietatea comunei Carasova,

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 Internațional 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 hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea justă este compatibilă cu valoarea de piață (dar nu și echivalentă)

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie 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 și 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 = 4,8378 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/ justa 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 – DA pentru clădire
- 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.

Etapile 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 rezidential/ comercial situata în judeul Caras-Severin , localitatea Carasova

2.2. Descrierea juridica

Cladire si teren situata în jud.Caras-Severin, loc. Carasova se află în proprietatea Comunei Carasova :

, Imobilul evaluat se afla in curs de intabulare

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

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 judetul Caras-Severin, .
- **Proprietatea imobiliara** în cauza este **amplasată** în extravilanul 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;

Localizare , scurta prezentare

Localitatea 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 extravilanul loc Carasova, în
- Terenul este în proprietatea comunei Carasova
- **Forma în plan** a terenului este neregulata, plat la nivelul constructiilor si este neimprejmuit constructiile avand front direct la strada

Amplasarea construcțiilor în cadrul întregii incinte – în incinta este amplasata o caldare avand destinatia de cabana

Terenul în cauză nu este **racordat la utilitățile tehnico-edilitare** ,

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 informațiile 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 construibil** 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**:

2.5. Descrierea amenajarilor si constructiilor

2.5.1. Amplasarea cladirilor

Imobilul se află amplasat în exrtavilanul localitatii .

Accesul în clădire

- **Accesul în clădire** se realizeaza pe o intrare
- 2.5.2. Descrierea tehnică a imobilului

◇ **Anul construirii**

Cladirile au fost construite înainte de 1989

Regim de înălțime

Regimul de înaltime este : P

- **Imobilul este alcatuit din urmatoarela spatii :**
- **C1- moara Sc = 81 mp regim de inaltime P**
- **suprafata teren = 758 mp**

◇ **Structura de rezistență**

Structera de rezistenta din piatra

Infrastructura

Este realizata din fundații din piatra

1. Planșeele sunt, lemn

2. Acoperișul are sarpanta din lemn si invelitoare din tabla

3. Anvelopa / Compartimentări

Închiderile exterioare sunt executate din piatra

Compartimentările sunt executate din ziduri de piatra

◇ **Finisaje imobilului evaluat**

Fațade: un are finisaje

Tamplărie exterioara (usi,ferestre): lemn

- usa de acces metal

Pardoseli: - beton

Pereți:

- zugravita

- grupurile sanitare nu exista

Tavane : - lemn

Instalații funcționale

- **Instalații sanitare:**
 - alimentare apă din retea - nu exista
 - canalizare la retea – nu exista
 -

- **Instalații electrice** - un exista

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 facilitare o reducere de 10% din valoarea acestora .

2.7. Istoric piața imobiliară . 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 prețuri 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 pietei imobiliare

2.8.1. Analiza pietei 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 drescrescător, doar în ultimul an simținduse o ușoară creștere, dacă până în 2007 tranzacțiile au fost mai numeroase pe toate tipurile de piete 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 foarte rar datorită tipului clădirii (moară pe apă).

Începând cu 2016 se observă o creștere a prețurilor pentru terenuri cât și pentru restul imobilelor fie ele rezidențiale sau comerciale.

În acest moment existând o tendință de creștere 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 cumpărătorilor, oferta generală depășind cererea.

Se preconizează ca tendința 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 SI A TERENULUI CONSTRUIT

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața 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 UAT Carasova;**
- **estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a spațiului la data evaluării;**
- **estimarea deprecierei spațiului;**
- **scăderea deprecierei 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 importanța 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.

4.1.1 Evaluarea construcțiilor

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de nou a spațiului comercial din care se deduce deprecierea cumulată.

Stabilirea valorii pensiunii urmărește stabilirea *costului de reconstrucție* sau a *costului de înlocuire*.

Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate, manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Se cunosc trei metode de estimare a costului:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Estimarea deprecierei cumulate— deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Metodele de estimare a deprecierei sunt:

- metoda duratei de viață economică;
- metoda modificată a duratei de viață economică;
- metoda segregării;
- metoda comparației.

Determinarea valorii de înlocuire

Valoarea construcției determinată prin această metoda este prezentată în fișa de calcul anexată

Estimarea deprecierei construcției

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metoda se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- ⇒ uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ⇒ neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare

sau supradimensionări) si neadecvare funcționala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)

⇒ depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

În cazul de față a fost determinată deprecierea datorata **uzurii fizice (pentru structura veche pastrata)**, si **deprecierea externa** datorata pozitionari cladirii in mediul rural.

Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat s-a procedat la “descompunerea” cladirii in categorii de lucrari unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost “descompuse” in urmatoarele categorii de lucrari:

Structura de rezistenta- durata de viata lunga

Finisaje - durata de viata lunga combinata cu durata scurta

Instalatii - durata de viata scurta

Estimarea valorii de justa pentru proprietatea imobiliară în cauză, prin metoda costului de inlocuire este de:

$$V_{\text{justa}} = 15.000 \text{ euro} / 72.600 \text{ lei}$$

4.2. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea pe bază de venituri

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizarii**, 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 si 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 comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

Etapale 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 attribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriașilor, 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 juste pentru terenul aferen proprietatii imobiliare în cauză, prin metoda comparatiilor directe este de:

$$V_{\text{teren}} = 2.300 \text{ euro}/11.000 \text{ lei}$$

CAP. 5. REZULTATELE EVALUĂRII . 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 pentru cladire	Abordarea prin venit	Abordarea prin comparația vânzărilor teren	Valoare recomandată
Estimare valoare Euro	12.700	NU	2.300	15.000
Estimare valoare Ron	61.400	NU	11.000	72.600

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 finală s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea comparațiilor de piață.

5.2.2. Opinia evaluatorului

Avand 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 justă a proprietății imobiliare este în **opinia evaluatorului de:**

15.800 euro echivalent 76.500 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,
15.06.2020

Intocmit de
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

ANEXA 2.3.2.

ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Cătaoagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - a
2. Indici de actualizare aug.2019-aug.2020 pentru cătaoagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C1)"					
Denumire obiectiv:	CABANA		An construire	Înainte de 1989	
Adresă obiectiv:	Carasova		Subgrupa clădire		
Locă Județ / Sector:	Caras-Severin		Structura	piatra	
Data evaluării:	03.07.2020		Mediu de folosință	normal	
Suprafața construită	Sc (mp) = 81.0		Grad seismic loc.	VII	
Suprafața utilă	Su (mp) = 60.0		Regim înălțime	P	
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 81.0		Înălțime interioară (tr	2.50	

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport		Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A			B	C=AxB		
Suprastructură / Structură								
1	STRCABP	81.0	1,977.7	160,193.7	1.000	1.000		160,193.7
2				0.0	1.000	1.000		0.0
3				0.0	1.000	1.000		0.0
Total				160,193.7				
Finisaj interior								
1	FINPCAB	81.0	679.4	55,031.4	1.000	1.000		55,031.4
2				0.0	1.000	1.000		0.0
3				0.0	1.000	1.000		0.0
4				0.0	1.000	1.000		0.0
Total				0.0				
Instalații electrice								
1	ELCAB	81.0	92.2	7,468.2	1.000	1.000		7,468.2

2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							7,468.2

Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)		Nr. bucăți	(le/ansamblu)				
1	CHFOBO	1.0	1,287.0	1,287.0	1.000	1.000	1,287.0
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
4				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							0.0

Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	INCCAB	81.0	135.9	11,007.9	1.000	1.000	11,007.9
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							11,007.9

Înveitori							
1	INVTZ	81.0	414.3	33,558.3	1.000	1.000	33,558.3
2				0.0	1.000	1.000	0.0
3				0.0	1.000	1.000	0.0
Total							33,558.3

TOTAL COST (CIB)CU TVA(LEI)							212,228.1
TOTAL COST (CIB)CU TVA(LEI/MP)							2,620.1
TOTAL COST (CIB)FĂRĂ TVA(LEI)							171,151.7
TOTAL COST (CIB)FĂRĂ TVA(LEI/MP)							2,113.0

46,943 EUR
580 EUR/mp
37,857 EUR
467 EUR/mp

ESTIMAREA VALORII DE PIATA									
Sursa de estimare a costurilor:		Cladire Rezidentiala - Autor Corneliu Schipu, Editura Iroval							
1									
2	COST UNITAR DE INLOCUIRE BRUT					467	EUR/mp		
3	COST DE INLOCUIRE BRUT (CIB)					37,857	EUR		
Estimare uzura fizica.									
observare directa cf. inspectie sau cf. vechime constructie (Gn)		Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii	
		[ani]		[ani]		[ani]		Viata [ani]	Uzura
								Uzura va fi estimata in functie de:	

4	VECHIME CONSTRUCTIE		[ani]		Uzura calculata		Uzura calculata		Uzura calculata		calculata		vechime constructie sau observare directa * *
	68				80	60%	70	75%	15	70%	30	70%	
5	Estimare uzura fizica: observare directa cf. inspectie sau cf. vechime constructie (Gu) TIP proprietate				Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu 25,156
	Rezidential, comercial Valoarea ramasa dupa				Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	
6	estimararea deprecierii fizice				47%	28.2%	23%	17.3%	15%	10.5%	15%	10.5%	66.5%
	Vr=CIB x (100-Gu)/100 Vr1= 12,701 EUR												
7	Corectii ale valorii proprietatii din cauza neadeccarii functionale:				Depreciere functional: valoare ramasa:				0				0%
9	Cost de inlocuire net:												
10	Valoare de piata teren:												
10	Valoare de piata = CIN				Vp= 15,000 EUR				72,400 RON				

curs euro

4.8378

ANEXA nr.2

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	758.00	14,000	5,755	5,012	
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3	3	4	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	
Pret corectat		3	3	4	
Conditii vanzare (-3% din oferta)		oferta	oferta	oferta	
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.09	0.09	0.12	
Pret corectat		2.91	2.91	3.88	
Localizare		mai buna	similar	similar	
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	5%	
Pret corectat		2.76	2.91	4.07	
Acces		similar	similar	mai bun	
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-5%	
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	
Pret corectat		2.76	2.91	3.87	
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential/ comercial	rezidential	rezidential	rezidential	
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	
Pret corectat		2.76	2.91	3.87	
Utilitati	fara	fara	fara	fara	
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret corectat		2.76	2.91	3.87	
Suprafata	758.00	14,000	5,755	5,012	
Corectie procentuala		5%	0%	0%	

Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.14	0.00	0.00	
Pret corectat		2.90	2.91	3.87	
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)					
Total corectie bruta		0.37	0.09	0.52	
					total corectie bruta cea mai mica
Valoarea estimata	rotund	3 EUR/mp			
		2,300 €	11,100		

4.8378

Explicatii ajustarii

1 Drepul de proprietate - Nu au fost necesare ajustari

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 - A fost ajustata negativ cu 5% comaprabila 1,, deoarece au o localizare mai buna si pozitiv

4 Acces – - A fost ajustata negativ cu 5% comaprabila 3, deoarece au o localizare mai buna

5 Destinatie – Nu au fost necesare corectii Toate terenurile avand aceeasi destinatie

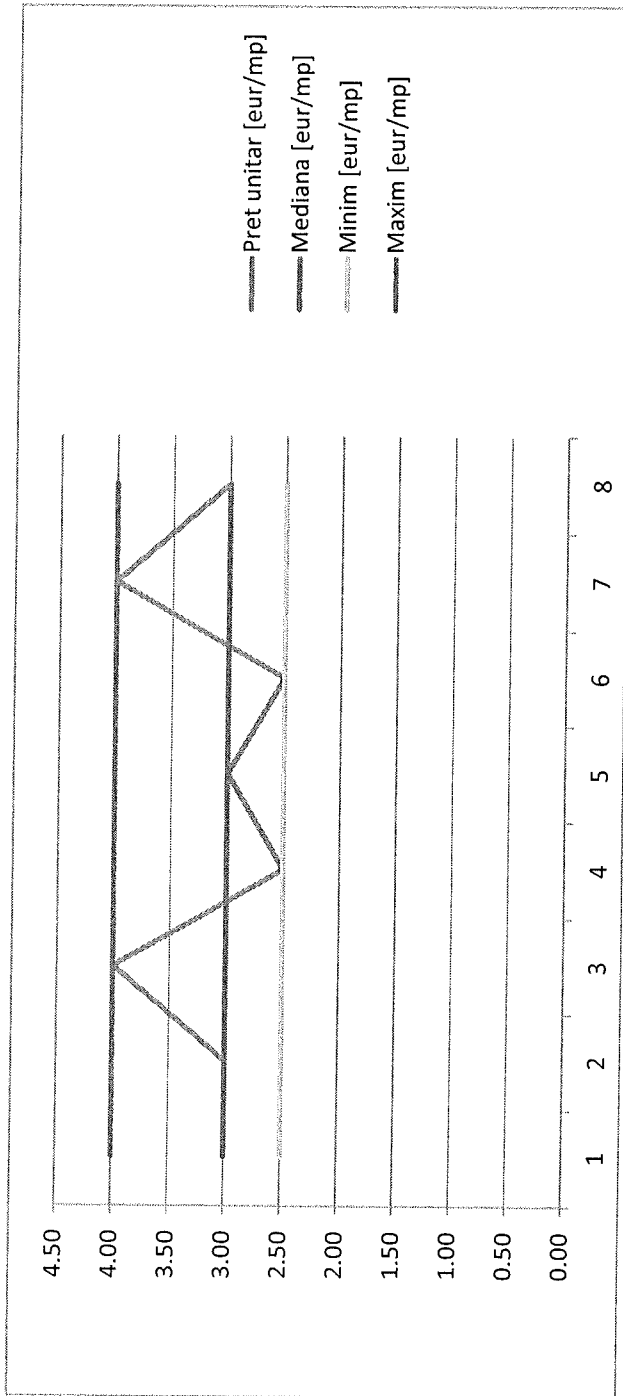
6 Utilitatii – Nu au fost necesare corectii Nici un teren nu are utilitati

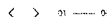
7 Suprafata – A fost ajustata pozitiv comparabila 1 deoarece are o suprafat mult mai mare decat terenul evaluat

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	14,000	42,000	3.00	3.00	2.50	4
2	5,755	17,265	3.00	3.00	2.50	4
3	5,012	20,048	4.00	3.00	2.50	4
4	1,075	2,688	2.50	3.00	2.50	4
5	3,500	10,500	3.00	3.00	2.50	4
6	600	1,500	2.50	3.00	2.50	4
7	240	960	4.00	3.00	2.50	4
8	3,100	9,300	3.00	3.00	2.50	4





Fotografie mare

Teren extravilan

3 € *negotiable*

 PROMAGAZA ARGENTINA

ACTUALIZAREA PUNCTULUI

Oferta de Proprietate

Extension / revision / expansion

Superficie: 14 000 m²

Descrizione

vand teren extravilan 14920mp sau doar o bucată din el pentru rate apă, scut la societate CN 67D [Bela Herculan - Bels de Arama], ad menașcă! terenul oferă posibilități multiple de utilizare, case de vacanță, pensiune, camping, pescărie este posibilă, preț 3 euro mp.



draghici doru

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

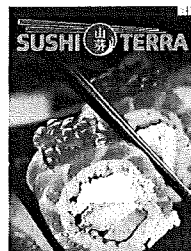
Anunturile utilizatorului

0742 429 866

Trămite mesaj

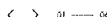
Loc de încaier

© Balle Herculane, Județ Caraș-Severin



 Conta meu

Adauga anunt nou



Fotografie made

Teren extravilan

3 € (Negotiable)

 PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZA ANIMATUL

Case de Proprieta

Expansion / Contraction Interview

$$S_{LP-3'2'3'2'} = 3,14 \cdot 0,50 \text{ m}^2$$

Descrizione

vand teren extravilan 1490mp sau doar o bucata din el, posibilitate apa, situat la scoseapa CN 670 (Pe la Herculan - Baza de Arama), cu multe dintre terenuri clasa pozitiva multe de utilizare, casa de vacanta, pensiune, campina, persoar este deosebit pret 3 euro mp



-2022-10-10 10:10:10

May 19, 2014 20:12

12/19/98 09:57:11

RAPORTUL 2A

Pentru siguranta si buna ta dispozitie

- *) Oficiul de bona e oferta, nu da curs cererilor de transfer bancar. Alege plata ramburs sau incasarea la fel cu vânzătorul.

Vrei sa afle si alte sfaturi de la noi? Descopera-le aici.

Vand teren resita

2. 4. 2019. 19:54

3 EUR

Specificati

Suprafața terenului 67560 m²

Descriere Imobiliară

Varătean 4 strada Buzova, dealul Ureus, Aștezi și Făstăleu de acultura. Păd 3 surșing

Verbindige de n en $n+1$ met U .

Anunturi recomandate



ՀԱՅԿԱՆ ԱՐԽԱՊԻՍ ԲԵՆԵՎՈՐԱԿԱՆ
ԳՐԱԴԱՐԱՆ

© 2007 The Authors

32 APR 1968



1000 risks evaluation, \$700
up (7 room) of date.

459/2

 $\mathbb{A} \equiv \mathbb{U}R$ 

1975-1976 年 4 月 1 日
1976-1977 年 4 月 1 日

$$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m \dot{x}^2 \right) = \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m \dot{x}^2 \right) + \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m \dot{y}^2 \right) + \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m \dot{z}^2 \right)$$

4 EUR.



উপরে উল্লিখিত চরিত্রগুলি
১৯৪৬) এর ১৯৪৬)

2.1.1.1

4 EUP

4. 2022-2023-24

Fuiste aceptado: jóg jóg jóg con. pól
gl z p tar tar tar als. díox. vax ed. a
mol. cu o manta manta de 1(5)h.

Timeline

◆ *Scaphiopus*

✉ info@pauline.com

* Continued 22

Acknowledgments



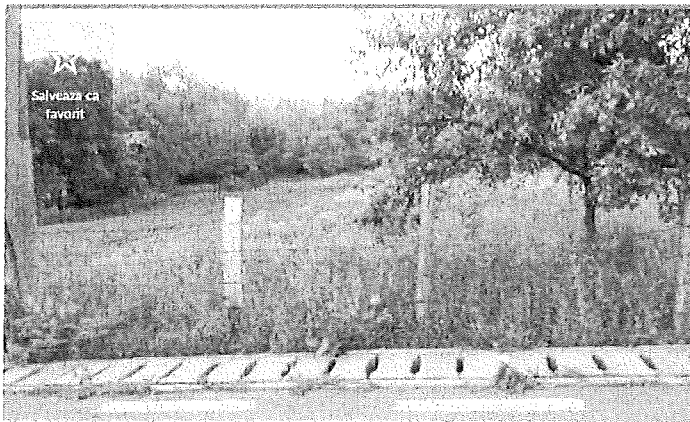
cmListstefan

$$Y_{\text{max}} = 10^4 N_{\text{max}} \approx 10^4 \times 10^6 = 10^{10}$$

WASH STATE AND FISH

Distribuie anunțul pe

Distribuie anunțul pe



4 €

Trimite mesaj

0723 816 908

Marga, judet Caras-Severin
Vezi pe harta



Mihai

Pe site din feb 2018

Acumulezi utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Protejeaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Iti ai aplicatie

Ofert de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata totala

3 200 m²

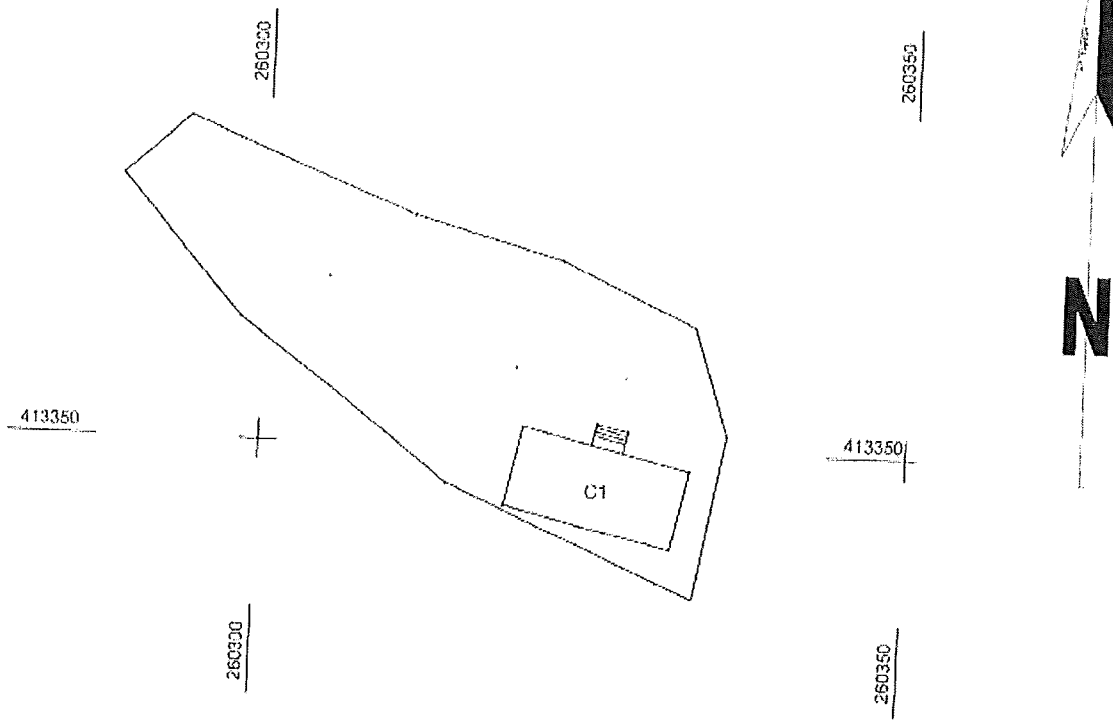
Vind gradina intravilan ideal pt casa vacanta acces curent el front strada 40m apa curgatoare pt eventuala pescarie asfalt proprietar acte ok 4 euro m det la tel ...

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARI

Scara 1:1000

Anexa nr. 1.55

Nr. Contract	Nr. Proiect	Scara	Arhitect
Cartea Funcara Nr.	DAI	Comuna	



De catre	De la	De la	De la
Mentor		Mentor	
CABANA COMARNIC.		CABANA COMARNIC.	
Inspector		Inspector	
Data		Data	

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Scara 1:1000

08/08/2018

HELMERT S.R.L.

CLASA III

REGISTRARII

08/08/2018

HELMERT S.R.L.

