

## HOTĂRÂRE

**privind concesionarea prin licitație publică a unui teren din domeniul privat al comunei Carașova, în suprafață de 1285 mp , situat în intravilanul localității Carașova, pentru construirea unui supermarket cu parcare aferentă**

Consiliul Local al comunei Carașova, județul Caraș-Severin, întrunit în ședința extraordinară ;  
Văzând referatul de aprobare la proiectul de hotărâre;

Văzând avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Carașova și raportul compartimentului de resort;

Având în vedere prevederile art.13 alin.1, art.17, art.22 și art.36 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

În conformitate cu prevederile art.362 alin.1 și 3 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.2 lit.c , alin.6 lit.b , 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 concesionarea prin licitație publică a unui teren din domeniul privat al comunei, în suprafață de 1285 mp , situat în intravilanul localității Carașova, înscris în CF 30718 Carașova, nr. cad.30718, pentru construirea unui supermarket cu parcare aferentă .

Art.2 – Prețul de pornire la licitație pentru concesionarea terenului este de 0,94 lei/mp/an.

Art.3 – Perioada de concesionare va fi de 49 ani de la data încheierii contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire, în condițiile legii.

Art.4.-Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru organizarea licitației, conform anexelor 1 și 2 la prezenta hotărâre.

Art.5.- Se constituie comisia de evaluare a ofertelor , în următoarea componență:

Președinte: Neagul Petru- viceprimar

Membrii: Vernica Maria- secretar

Bobar Vasile Adrian-consilier

Mihaila Maria- consilier

Neagul Marian-sef SVSU

Art.6. - Cu ducerea la îndeplinire se încredințează primarul comunei Carașova și comisia de licitație.

Art.7 -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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
COMUNA CARAȘOVA  
COMPARTIMENTUL PATRIMONIU

Anexa nr 1 la HCL nr.....*62/07.09.2020*

## STUDIUL DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea suprafeței de teren de 1285mp, intravilan, aparținând domeniului privat al comunei Carașova, prin licitație publică în vederea construirii unui supermarket și parcare aferentă.

### 1 PREZENTARE GENERALĂ

Terenul în suprafață de 1285 mp se află amplasat în intravilanul localității Carașova, înscris în CF nr 30718, cad 30718. Proprietate privată a Comunei Carașova, în zona mediană, construibilă pentru acest tip de imobile.

Forma în plan a terenului este regulată , plat și este împrejmuit parțial având front direct la stradă.

Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine este favorabil.

Utilitățile tehnico-edilitare sunt poziționate la limita proprietății , beneficiind de tot pachetul de utilități, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică

Terenul se concesionează pentru construirea unui supermarket și parcare aferentă.

Concesionarea terenului se va face în conformitate cu prevederile legii 50/1991, republicată.și a prevederilor OUG nr 57/2019 Cod administrativ.

### 2.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic , economic , financiar, socialși de mediu care justifică concesionarea terenului sânt

- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare rezultate din valorificarea suprafeței de teren și a impozitării terenului și a construcției.
- Creere a 7-8 locuri de locuri de muncă pntru localnici.

- Concesionarul va achita autorității concedente în contravaloarea terenului concesionat o redevență anuală calculată în baza raportului de evaluare și în baza art 17/din legea nr 50/1991 republicată.

Fundamentarea prețului redevenței este următoarea

-Valoarea totală a suprafeței de teren conform studiului de evaluare întocmit de evaluator Potoceanu Claudiu este de 6400 euro echivalent 31 000lei.

-în conformitate cu art 17 din LEGEa 50/1991 republicată, recuperarea prețului valorii terenului este de 25 ani.

Formula de calcul este următoarea:

VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI: TERMENUL DE RECUPERARE AL VALORII TERENULUI CARE ESTE DE 25 CONFORM LEGII =REDEVENȚA ANUALĂ.

$$31.000 : 25 = 1240 \text{ lei/an.}$$

Prețul de pornire al licitației este de 24 lei/mp , echivalent în euro 5euro/mp conform raportului de evaluare

Câștigătorul licitației va fi ofertantul cu cea mai ridicată ofertă.

**Termene prevăzute pentru realizarea procedurii de concesiune.**

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii, conform Legii 50/1991 republicată privind executarea lucrărilor de construcții, concedentul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de 24 luni.

Întocmit

Consilier Bobar Adrian



ROMÂNIA

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

COMUNA CARAȘOVA

SECTOR PATRIMONIU

Anexa nr 2 la HCLnr 62.....din 07.09.2020

### CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea suprafeței de 1285 mp , intravilan, aparținând domeniului privat al comunei Carașova, prin licitație publică în vederea construirii unui supermarket și parcare aferentă

#### A: DENUMIREA SEDIULUI CONCEDENTULUI

DENUMIRE PRIMĂRIA COMUNEI CARAȘOVA

SEDIUL CARAȘOVA NR 274

TELEFON 0255232000

COMUNA CARAȘOVA, JUD CARAȘ -SEVERIN

#### B. OBIECTUL LICITAȚIEI PUBLICE

1.licitația publică are ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 1285 mp, situat în intravilanul comunei Carașova, înscris în cf nr 30718, cad. 30718 , cu suprafața de 1285mp.

2.TIPUL DE LICITAȚIE licitație publică cu oferte în plic închis.

3.Conform legislației în vigoare, pentru desfășurarea ședinței de licitație ,trebuie depuse depuse trei oferte , în caz contrar licitația se amână.

A doua ședință de licitație cu aceeași metodologie va avea loc peste 10 zile calendaristice.

În cazul în care nici la a doua sedință de licitație nu sânt depuse trei oferte , imobilul respectiv va fi concesionat prin negociere directă cu ofertanții înscriși la licitație.

#### INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

##### Descrierea terenului

Terenul este situat în intravilanul loc Carașova, în zona mediana construibilă pentru acest tip de imobil.

Forma în plan a terenului este regulată .



Utilitățile tehnico-edilitare sânt poziționate la limita proprietății, beneficiind de tot pachetul de utilități, alimentare apă, canalizare, energie electrică.

Terenul de fundare este încadrat în categoria teren normal de fundare ce se pretează la ridicarea de construcții fără să necesite măsuri speciale.

Terenul nu edte traversat de nici un curs de apă, nu necesită lucrări de captare a apei.

**Mediu nu există factori poluanți al solului și subsolului.**

#### **C DURATA CONCESIUNII.**

Suprafața de teren se soncesionează prin licitație publică pentru construirea unui magazin de tip supermark și parcare aferentă.

Terenul se concesionează pe o perioadă de 49 ani cu posibilitate de prelungire a contractului de concesiune.

Licitația va avea loc în data de .....ora 10, la sediul primăriei Carașova prin deschiderea ofertelor.

#### **D CONDIȚII DE EXPLOATARE A CONCESIUNII**

Concesionarul dobândește dreptul de a exploata în mod direct , pe riscul și pe răspunderea sa terenul pentru care va plăti o redevență anuală la valoarea adjudecată și la modul stabilit în studiul de oportunitate.

Tratarea arhitecturală se va face în concordanță cu ambientul arhitectural și urbanistic al zonei.

Regimul de înălțime și aliniamentul se vor conforma prevederile PUG, respectiv P, P+1.

Prin soluțiile adoptate se va asiguraprotecția mediului și protecția clădirilor învecinate.

#### **E PREZENTAREA CONDIȚIILOR DE CONCESIONARE**

Pot participa la licitație persoane fizice sau juridice, care au cumpărat caietul de sarcini, au achitat garanția și taxa de participare la licitație și au depus la ofertă actele solicitate.

Pentru participarea la licitație cererea va fi însoțită de următoarele acte

Pentru persoane juridice

-cerere de participare la licitație

-declarație pe proprie răspundere că firma nu este în faliment sau face obiectul procedurii de lichidare

- copie după certificatul de înregistrare al firmei și certificat fiscal

- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale
- dovada constituirii garanției de participare la licitație
- dovada achitării contravaloarea caietului de sarcini și taxa de participare la licitație

#### **Pentru persoane fizice**

- cerere de înscriere la licitație
- dovadă că au achitat caietul de sarcini, garanția și taxa de participare la licitație
- copie după ci

Documentele de participare la licitație se depun într-un plic sigilat la secretariatul primăriei Carașova.

Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație.

#### **F.OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI**

Câștigătorul licitației se obligă

- să înceapă lucrările de construire în maxim 12 luni de la obținerea concesiunii conform Legii nr 50/1991 republicată.
- să obțină în acest timp certificatul de urbanism și toate documentațiile și avizele prevăzute de lege pentru obținerea autorizației de construire pentru realizarea construcției.
- să respecte amenajamentul adjudecat
- să mențină ordinea și curățenia în jurul obiectivului.
- să achite redevența la termen
- -să nu schime destinația pentru care a fost concesionat
- să nu concesioneze terenul unor terți
- să finalizeze construcția la termenul prevăzut în autorizația de construcție.

#### **Regimul bunurilor utilizate**

După terminarea construcției și înscrierea ei în cf , concesionarului i se oferă posibilitatea de a cumpăra terenul concesionat

#### **G Concesiunea încetează în următoarele condiții**

- la expirarea duratei de concesiune , dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia în condițiile legii

-în cazul nerespectării obligațiilor contractuale

-în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunul concesionat

#### **H. Elemente de preț garanția și taxa de participare**

Conform raportului de evaluare întocmit de evaluator Potoceanu Claudiu , valoarea terenului este de 31.000 lei echivalent în euro 6400 euro., 5 euro/mp.

În vederea participării la licitație , solicitantul este obligat să depună la organizator

-dovada achitării garanției de participare cîn valoare de 5% din valoarea imobilului, respectiv 1550 lei.

- taxa de participare de 100 lei

-contravaloarea caietului de sarcini 30 lei.

#### **I Elemente de preț**

Prețul de pornire al licitației este de 24 lei/mp respectiv 5 euro/mp conform studiului de evaluare întocmit de evaluator Potoceanu Claudiu.

Redevența anuală este de 1240 lei.. calculat după formula

Valoare totală teren împărțit la termenul de recuperare al valorii terenului care este conform legii 25 ani, rezultînd redevența anuală.

$$31000 : 25 = 1240 \text{ lei}$$

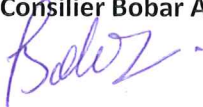
Câștigătorul licitației va fi ofertantul cu cea mai ridicată ofertă.

Licitația va avea loc în data de .....ora 10 la sediul primăriei Carașova.

Ofertele se depun până în data de .....2020 ora 12. la secretariatul primăriei Carașova.

Întocmit

Consilier Bobar Adrian



Hr. 265/25.08.2020.

ROMÂNIA

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

COMUNA CARAȘOVA

COMPARTIMENT PATRIMONIU

#### Raport de specialitate

La proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică unui teren din domeniul privat al comunei Carașova, în suprafață de 1285 mp situat în intravilanul localității Carașova, pentru construirea unui supermarket cu parcare aferentă.

Terenul care urmează a fi concesionat prin licitație publică , aparține domeniului privat al comunei Carașova, intravilan, înscris în Cf nr 30718, cad. 30718.

Terenul este liber de sarcini.

Pentru realizarea obiectivului propus terenul va fi concesionat prin licitație publică .

Terenul în suprafață de 1285 mp, va fi concesionat exclusiv pentru construirea unui supermarket, cu parcare aferentă în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată și a a OUG 57/2019 Cod Administrativ.

Detaliile legate de organizarea licitației sunt prezentate în caietul de sarcini.

În temeiul prevederilor art .136. aliniatul 3, litera a din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, compartimentul de specialitate emite aviz favorabil la proiectul de hotărâre mai sus menționat , pentru a fi supus spre aprobare în ședința Consiliului Local Carașova.

Întocmit.

Consilier Bobar Adrian



Mr. 268/25.09.2020

ROMÂNIA

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

CONSILIUL LOCAL CARAȘOVA

Comisia pentru dezvoltare economico socială, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultura gospodărire comunală, protecția mediului, servicii de comerț și gospodărirea fondului forestier al comunei

#### RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a unui teren din domeniul privat al com. CARAȘOVA, în suprafață de 1285 mp. situat în intravilanul loc. CARAȘOVA pentru construirea unui supermarket cu parcare aferentă.

Comisia pentru dezvoltarea economico socială, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultura gospodărire comunală, protecția mediului, servicii de comerț și gospodărirea fondului forestier al comunei, pe baza materialelor prezentate, acordă

AVIZ FAVORABIL

la proiectul de hotărâre susmenționat, urmând ca hotărârea definitivă să fie luată în urma dezbaterilor din plenul Consiliului Local.

Observații/amendamente \_\_\_\_\_

PRESEDINTE





nr. 271/28.09.2020

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL CARAȘOVA  
Comisia pentru administrație publică locală,  
Juridică, apărarea ordinii și a liniștii publice  
a drepturilor cetățenești

## RAPORT DE AVIZARE

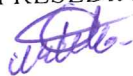
La proiectul de hotărâre PRIVIND CONCESSIONARE PRIN  
LIC. PUBLICA A UNUI TEREN ÎN SUP. DE 1285 MP.

Comisia pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii și a liniștii publice a drepturilor cetățenești, întrunită în ședința de lucru, pe baza materialelor prezentate, acordă

AVIZ FAVORABIL

la proiectul de hotărâre susmenționat, urmând ca hotărârea definitivă să fie luată în urma dezbaterilor din plenul Consiliului Local.  
Observații/amendamente \_\_\_\_\_

PRESEDINTE



2220/06.08.2020.

ROMÂNIA

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

COMUNA CARAȘOVA

COMPARTIMENTUL PATRIMONIU

#### REFERAT

Privind concesiunea suprafeței de teren de 1285 mp, intravilan, aparținând domeniului privat al comunei Carașova, prin licitație publică, în vederea construirii unui supermarket și parcare aferentă.

Având în vedere faptul că există solicitări adresate primăriei Carașova, pentru concesiunea unei suprafețe de teren în vederea construirii unui supermarket, s-a găsit oportună concesiunea unei suprafețe de teren de 1285 mp.

Terenul se află în intravilanul comunei Carașova, cf 30718 nr cad nr 30718, proprietate privată a comunei Carașova.

Terenul este liber de sarcini.

Terenul în suprafață de 1285 mp, se concesiunează prin licitație publică, în conformitate cu, prevederile Legii 50/1991 republicată și a OUG 57/2019, Cod administrativ.

#### ÎNTOCMIT

Consilier Bobar Adrian





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30718 Carașova

Nr. cerere	25765
Ziua	17
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare  
100086446080



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carasova, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30718	Din acte: 629 Masurata: 1.285	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>4736 / 24/02/2011</b>		
Act Administrativ nr. 3035, din 09/02/2011 emis de BCPI RESITA (act administrativ nr. PROCES VERBAL DE VICINATATE/23-02-2011 emis de ING CIUREA VALENTIN AURELIAN;;)		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE-in seria rangului cu incheierea de carte funciara nr 415/1950- schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA CARASOVA	A1

### C. Partea III. SARCINI .

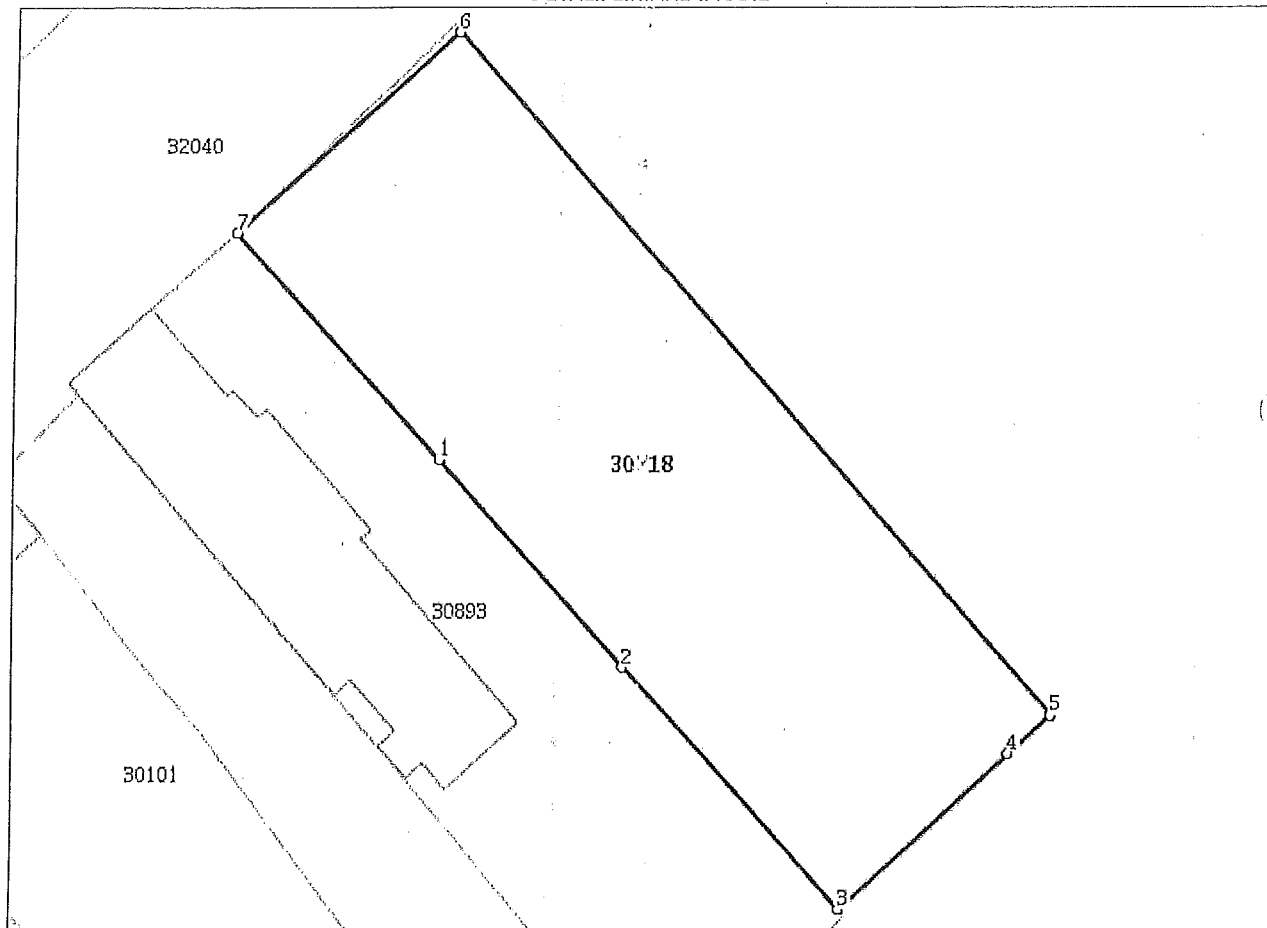
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30718	Din acte: 629 Masurata: 1.285	

\* 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	1.285	-	-	-	NR TOP 283 CARASOVA

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.368
2	3	22.503
3	4	15.792
4	5	4.004
5	6	63.274
6	7	20.902

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	21.186

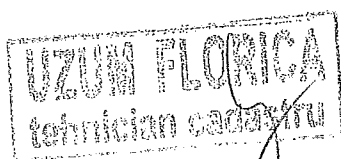
\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

17/07/2020, 09:52





SC PARABOMIR SRL  
Sediul Social Sat Valiug  
Comuna Valig nr. 288  
J11/567/14.11.2013  
RO 32471219  
Adresa corespondenta :  
Resita, Str. Calea Timisorii nr.4  
Jud. Caras Severin CP 320232  
Nr.46/14.07.2020

PRIMĂRIA COMUNEI CARAȘOVA			
INTRARE	NR.	2023	
IEȘIRE			
Ziua	Luna	Anul	

Catre,

Primaria si Consiliul Local  
al comunei Carasova

Subsemnatul Panfil Cristian in calitate de administrator al SC Parabomir SRL, va rog a lua in considerare aceasta cerere prin care imi manifest dorinta de a cumpara/concesiona un teren de 1.200-2.000 mp in comuna d-voastra in scopul construirii unui supermarket si parcare aferenta.

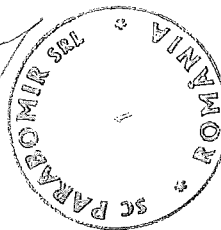
Mentionez faptul ca pa langa taxele si impozitele locale voi angaja aproximativ 6-8 localnici si voi ridica standardele comertului din zona la nivelul celor de la oras. Precizez ca SC Parabomir SRL are un numar de 4 magazine in Resita, Lugoj, Bocsă si Timisoara cu un spatiu de vanzare de aproximativ 4.000 mp si o cifra de afaceri de peste 11 mil. EUR ceea ce da o garantie a seriozitatii noastre si a acestei cereri.

Investitia in acest spatiu o aproximez la 400.000 EUR lucru care va aduce un magazin modern la cele mai ridicate standarde.

Cu stima.

SC PARABOMIR SRL  
Administrator,

Cristian Panfil





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
COMUNA CARAȘOVA

Tel: +40 – (0)255 – 232000; Fax: +40 – (0)255 – 232406

E-mail: [primaria.carasova@yahoo.com](mailto:primaria.carasova@yahoo.com)

Nr. 2153 / 29.07. 2020

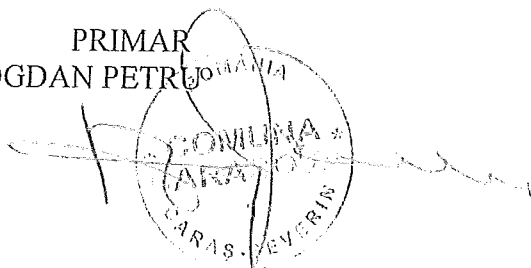
Către,

SC CAPITEL PROIECT SRL

Având în vedere solicitarea privind concesionarea unui teren pentru construirea unui market, vă rugăm să ne precizați reglementările urbanistice privind terenul respectiv. Anexăm prezentei planul de amplasare al terenului pentru care se solicită concesiunea.

Vă mulțumim!

PRIMAR  
BOGDAN PETRU



*Arhitect*

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

B-dul. Ferdinand I, nr.8

510 114, Alba Iulia, jud. Alba

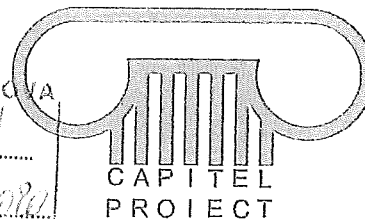
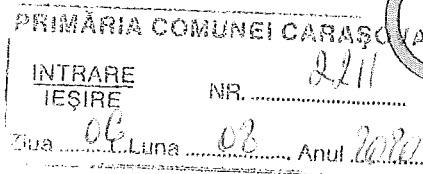
J01/260/1997

CUI RO 9479480

Tel/fax : (+40) 258 811 500

Tel: (+40) 744 633 713

E-mail: capitel\_proiect@yahoo.com



nr. 83 / 26 - VII - 2020

**Către Primăria Carașova,  
jud. Caraș Severin**

Referitor la adresa dumneavoastra privind construirea unui spatiu comercial conform planului de situatie anexat va comunicam urmatoarele:

Terenul solicitat se gaseste in U.T.R 8 zona mixta, cuprinzand locuire colectiva si individuala, servicii comerciale, activitati productive nepoluante, echipamente publice.

La sectiunea 1 : utilizare functionala la articolul “ utilizari admise este trecut printre altele si “ comert cu amanuntul , depozite mic – gros”

Articolul 2 “ UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI “ - se vor stabili P.U.Z-uri in functie de caz.

Articolul 4 – lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 8 m pentru constructii desfasurate si 12 m pentru constructii izolate.

Articolul 5 – in cazul in care nu exista un fornt construit bine definit se recomanda amplasare constructiilor la o distanta de minim 3 m fata de limita proprietatilor la strada.

Deoarece constructia dumneavoastra se incadreaza intr-un lot existent fara sa se faca o comasare de loturi care ar pune o serie de probleme complexe, atat fata de situatile existente, aliniamentul, POT , CUT si mai ales vecinatatile , consider ca nu este nevoie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal conform articolului 2 “ Utilizari admise cu conditionari “ - se vor stabili P.U.Z uri in funtie de caz.

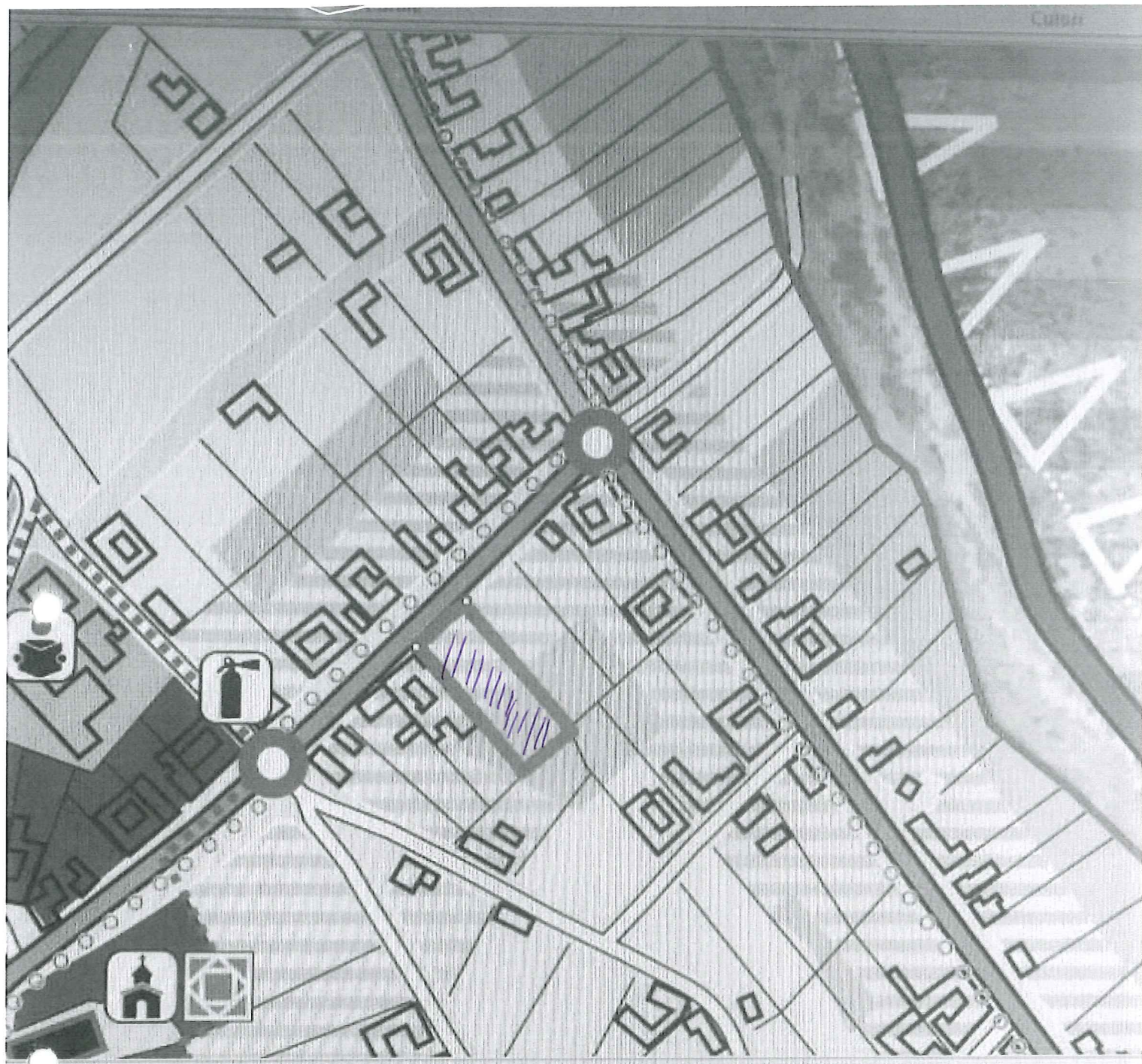
In acest caz nu este nevoie de P.U.Z, dar in planul de situatie se vor marca celelante conditii ale U.T.R. 8.

Întocmit

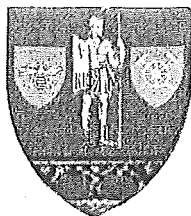
Arhitect Marius Barbieri







FUN M



ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN CARAS-SEVERIN  
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1, 320084, REȘIȚA  
Tel. +40 – (0)255 – 211420,1 Fax: +40 (0)255 211127  
E-mail: cjcs@cjcs.ro

ARHITECT ȘEF

Nr. 12141 din 27.07.2020

Ref. nr. 12452 din 27.07.2020

## CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 172 din 27.07.2020

ÎN SCOPUL: CONCESIONARE TEREN CU SUPRAFATA DE 1285 MP, ÎN SCOPUL  
CONSTRUIRII UNUI SUPERMARKET SI PARCARE AFERENTA

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA CARASOVA** reprezentată de **Primar BOGDAN PETRU**, cu sediul în județul **CARAS-SEVERIN**, comuna **CARAȘOVA**, sat **CARAȘOVA**, nr. 274, tel. 0255.232.000, înregistrată la nr. 12141 din 21.07.2020.

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat în județul **CARAȘ-SEVERIN**,

**Comuna CARAȘOVA, sat CARAȘOVA, intravilan, CF 30718, nr. cad. 30718**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al CARAȘOVA, nr. 26 din 30.04.2020

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Carasova, în intravilanul localității Carasova, proprietatea comunei, conform Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 30718 Carasova.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală - curți construcții, conform Extras de Carte Funciara nr. 30718 actualizat.

Destinația stabilită - teren situat în restructurarea zonei de locuințe – transformare în zona cu funcțiuni mixte: locuire, servicii, comerț, cu obligativitatea de a întocmi PUZ, conform Plansei de Reglementari PUG Carasova.

În avizul emis de Primaria Carasova s-a specificat zona fiscală A, a amplasamentului.



**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) **certificatul de urbanism(copie)**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz ( două exemplare originale):**

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

**d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.**

**d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

- ☐ alimentare cu apă
- ☐ gaze naturale
- ☐ canalizare
- ☐ telefonizare
- ☐ alimentare cu energie electrică
- ☐ salubritate
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☐ transport urban

Alte avize/acorduri

**d.2) Avize și acorduri privind:**

- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ protecție civilă
- ☐ sănătatea populației

**d.3) specifice ale administrației publice centrale ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

**d.4) Studii de specialitate:**

**e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)**

**f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)**

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.**

**PREȘEDINTE,**  
**SILVIU HURDUZEU**

L.S.

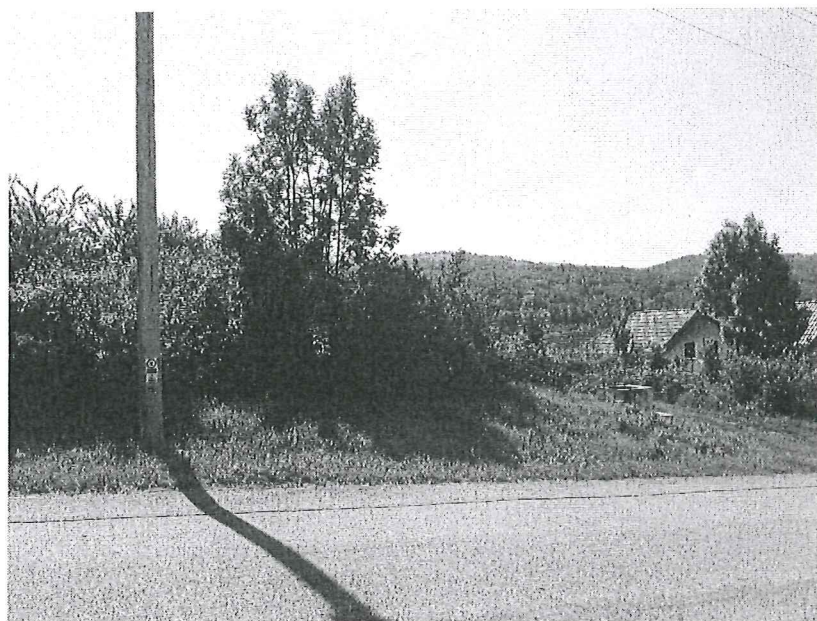
**/SECRETARUL GENERAL AL**  
**JUDEȚULUI,**  
**LAURENȚIU DARIAN CIOBANU**

**ARHITECT ȘEF,**  
**IOANA OPRIS**

Achitat taxa de scutit

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

**RAPORT DE EVALUARE**  
Proprietate imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN in loc Carasova, jud.  
Caras-Severin



Evaluator:  
**Potoceanu Claudiu**

**Nr 1749/27,07,2020**

**27,07,2020**



# 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

<b>Proprietatea evaluată:</b>	Teren, situata în localitatea Carasova jud. Caras-Severin inscris in CF nr 30718 , nr top 30718 Carasova
<b>Tipul proprietății:</b>	Proprietate imobiliară de tip rezidential /comercial
<b>Proprietar:</b>	Comuna Carasova
<b>Terenul:</b>	Terenul are regimul juridic intravilan, proprietatea comunei Carasova suprafata din acte 629, masurata 1285 mp conform CF 30718 Carasova
<b>Cea mai bună utilizare:</b>	Teren liber
<b>Data construirii:</b>	Nu este cazul
<b>Destinatarul lucrării lucrării:</b>	Primaria Carasova
<b>Data evaluării:</b>	27.07.2020
<b>Scopul evaluării:</b>	Stabilirea valorii de piață
<b>Condiții limitative:</b>	NU SUNT
<b>Metode de evaluare utilizate:</b>	a) Abordarea prin comparatii – DA pentru teren b) Abordarea prin costuri - NU c) Abordarea prin venit - NU
<b>Rezultatele evaluării:</b>	Abordarea prin comparatii teren – 6.400 Euro / 31.000 Lei Abordarea prin costuri - NU Abordarea prin venit - NU
<b>Valoarea recomandată</b>	6.400 Euro , adică 31.000 Lei la cursul de 4,8423 lei / Euro stabilit de BNR
<b>Executantul evaluării:</b>	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 distribuție a valorii pe interese fracționate (și/sau unitare) va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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, 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 localitatea Carasova , județul Caras-Severin, se află în proprietatea comunei Carasova dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 , intabulare nr 4736/24.02.2011

Imobil inscris in CF 30718 Carasova nr TOP 30718, date conform extras de carte funciara nr 25765/17.07.2020

## 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 **27.07.2020 iar data raportului de evaluare este de 27.07.2020.**

## 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 = 4,8423 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 , localitatea Carasova

### 2.2. Descrierea juridica

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

, intabulare , drept de proprietate asupra terenului conform act notarial incheiere nr 4736/24.02.2011,

Imobil inscris in CF 30718 Carasova nr TOP 30718, date conform extras de carte funciara nr 25765/17.07.2020

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 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

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 intravilanul loc Carasova, în **zona mediana construibilă pentru acest tip de imobile**.
- Terenul este în proprietatea comunei Carasova
- **Forma în plan** a terenului este regulata, plat si este imprejmuit partial avand front direct la strada

**Utilitățile tehnico-edilitare sunt** , pozitionate la limita proprietatii , 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 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**:

## 2.6. 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 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 Caras - 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 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 preferă 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.

Imobilul rezidențial nou, construit 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 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

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 societății;**
- **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 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 si 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 atribute 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 piață pentru proprietatea imobiliară în cauză, prin metoda comparațiilor directe este de:**

$$V_{\text{teren}} = 6.400 \text{ euro} / 31.000 \text{ lei}$$

## **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 :

<b>Specificație</b>	<b>Abordarea prin cost</b>	<b>Abordarea prin venit</b>	<b>Abordarea prin comparația vânzărilor teren</b>	<b>Valoare recomandată</b>
Estimare valoare Euro	NU	NU	6.400	6.400
Estimare valoare Ron	NU	NU	31.000	31.000

### **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 piață a proprietății imobiliare este în **opinia evaluatorului de:**

**6.400 euro echivalent 31.000 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,  
27.07.2020

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



## ANEXA nr.2

## ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	1,285.00	2,300	1,200	3,000	1,575
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		5	5	5	5
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		5	5	5	5
<b>Conditii vanzare (-5% din oferta)</b>		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
<b>Localizare</b>		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		4.85	4.85	4.85	4.85
<b>Acces</b>		similar	mai slab	similar	mai slab
Valoarea corectiei (%)		0%	5%	0%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		4.85	5.09	4.85	5.09
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		4.85	5.09	4.85	5.09
<b>Utilitati</b>	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		4.85	5.09	4.85	5.09
<b>Suprafata</b>	1,285.00	2,300	1,200	3,000	1,575

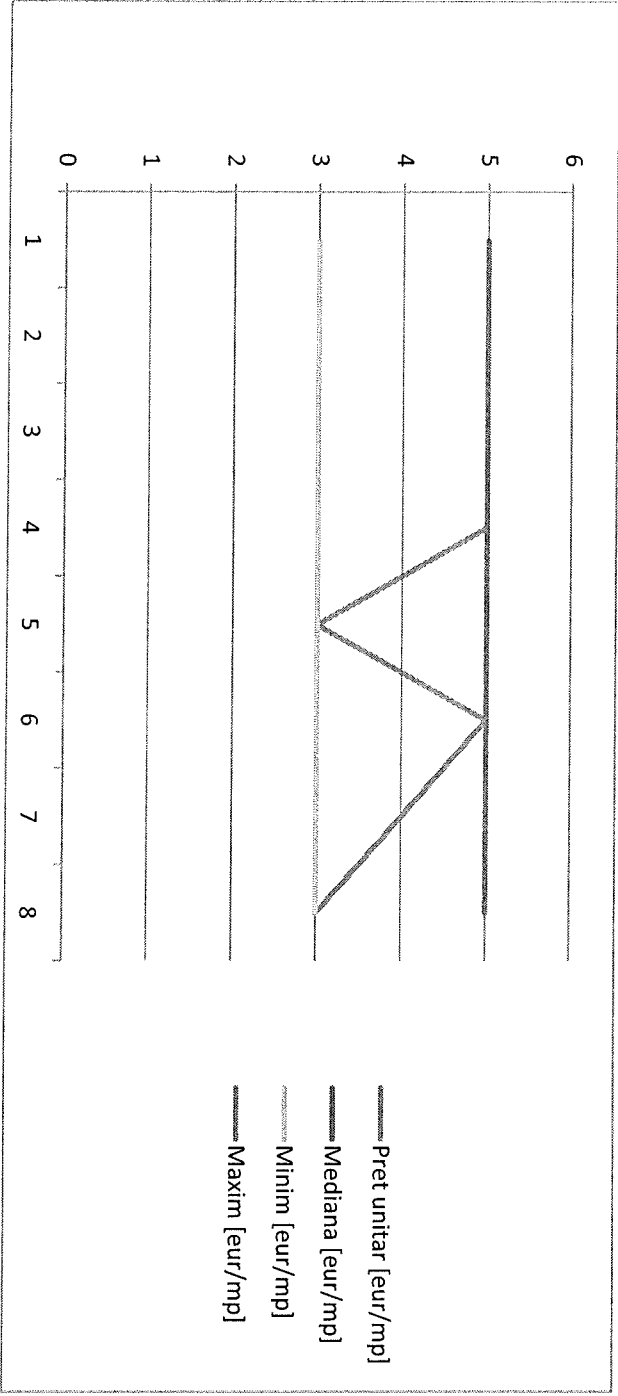
Corectie procentuala		5%	0%	5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.24	0.00	0.24	0.00
Pret corectat		5.09	<b>5.09</b>	5.09	5.09
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)					
Total corectie bruta		0.39	<b>0.39</b>	0.39	0.39
			total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	5 EUR/mp			
		<b>6,400 €</b>	<b>31,000</b>		

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 •

Teren casa Potoc, Cheile...

Lansete crap - Crap - 3 x 3...

publi24.ro

Contul meu Favorite Livrare Gratuita Ajutor Adauga profil

Toate judetele Toate categoriile

Fuzii24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Baza de date

Teren casa potoc , cheile nereii - beusnita

Caras-Severin Potoc Vezi pe harta

5 EUR

0744570539

Specificatii

Suprafata terenului	3000.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	30
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere Imobiliare

Vand teren casa , sat potoc , comuna sasca montana , zona cheile nereii - ochiul bei , suprafata 3000 mp , mai multe informatii la telefon 0744570539

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

Anunturi recomandate

teree sat potoc 3000 mp

Potoc

5 EUR

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.

Trimite

Fa clarificari

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 352

Raporteaza

Neculai

Telefon validat

Vezi toate anunturile

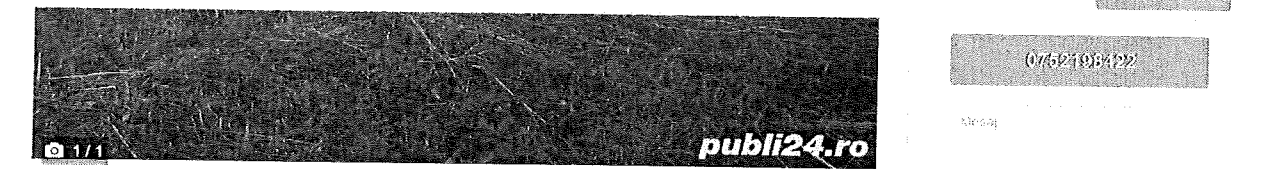
Urmareste

De vanzare 5 EUR

Caras-Severin, Ersig Vezi pe harta



Suprafata terenului	1575.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	20.00
---------------------	-----------------------	---------------	-------



Specificatii

Suprafata terenului	1575.0 m <sup>2</sup>	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 Tiriac. Se poate acorda la retea electrica. Info: 0728823285, 0745607911, 0752198422. suprafata totala: 1575. Front stradal: 20

Utilitati: Utilitati Generale: Curent

Vezi detalii pe [www.terenuri.ro](http://www.terenuri.ro)

Anunturi recomandate

vand teren 1100 mp cu constructie 600 mp in

160 EUR

teren in topolit, valca cernet, jud. caras-severin

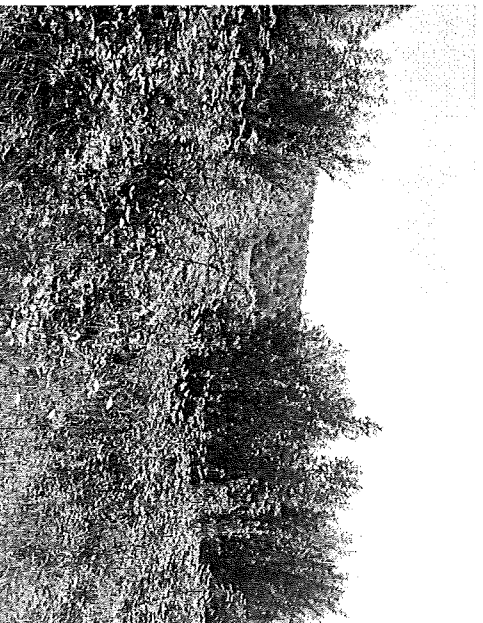
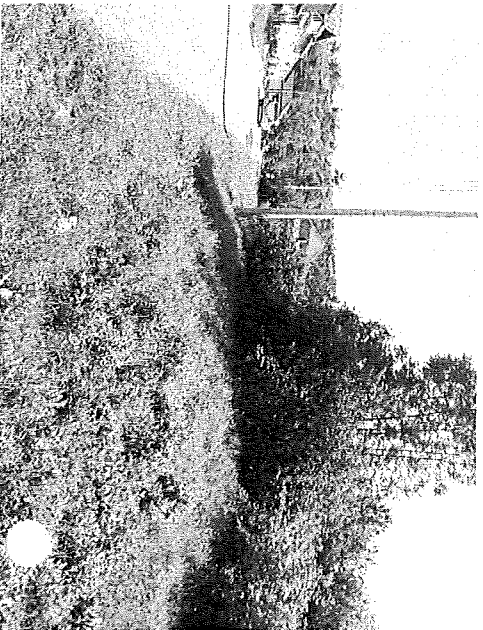
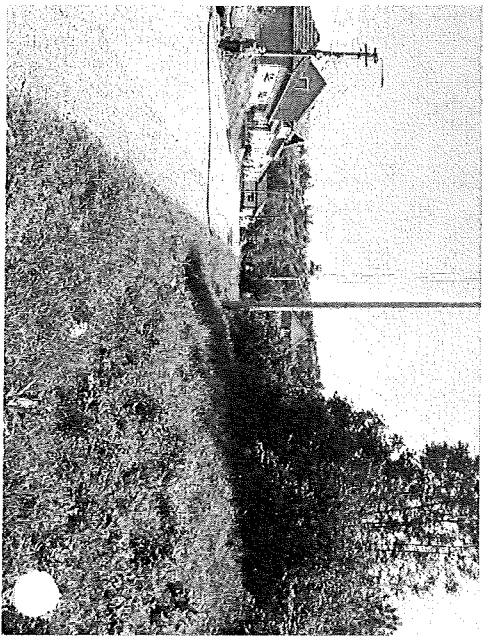
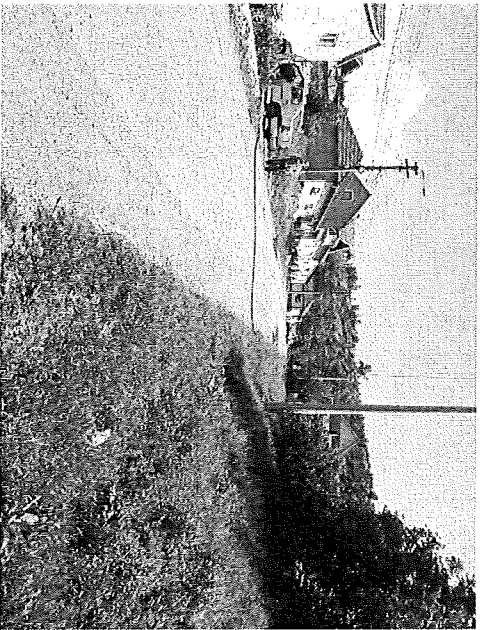
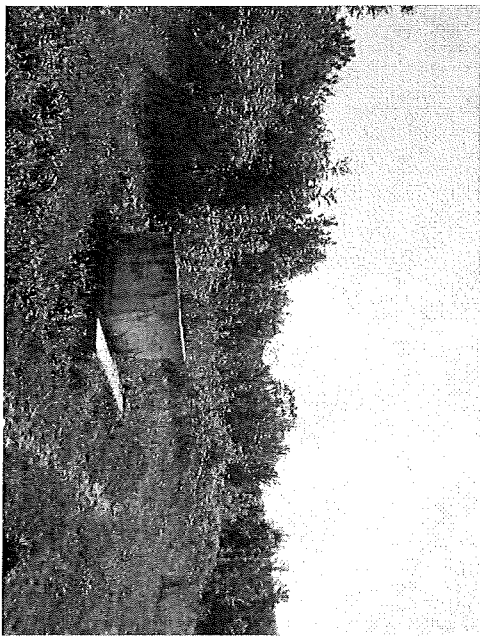
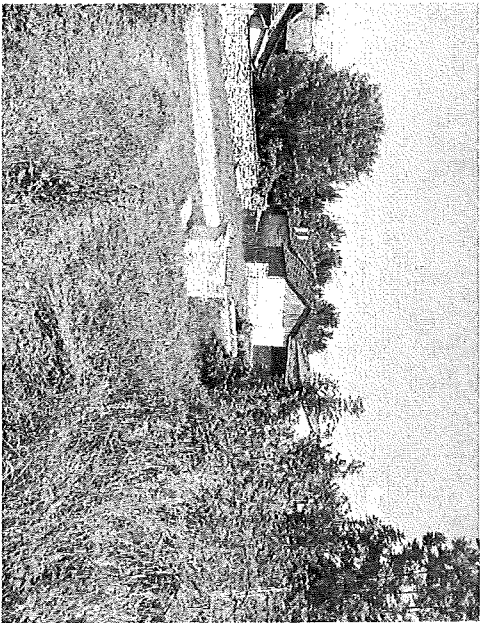
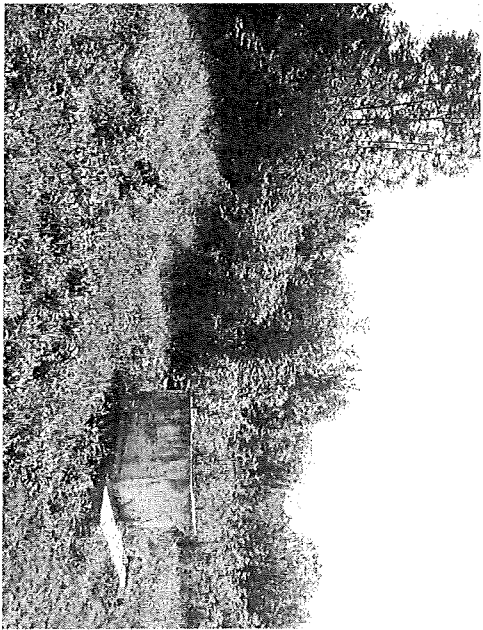
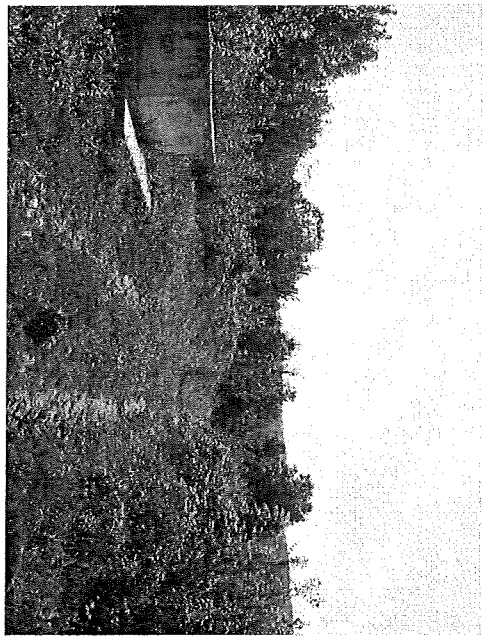
2 950 EUR

teren pt stot, padoc calai, etc.

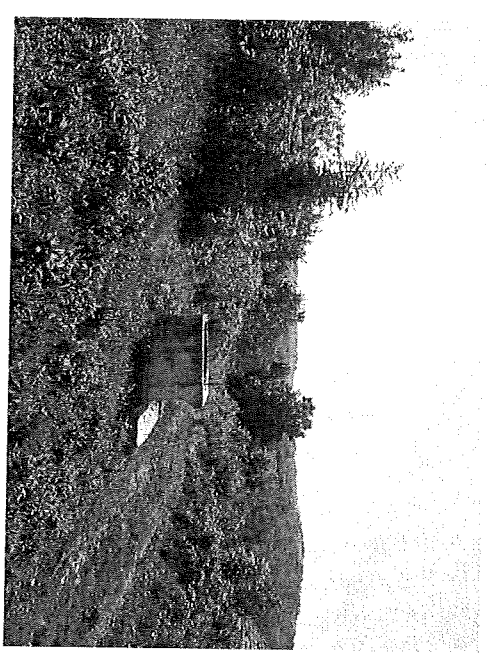
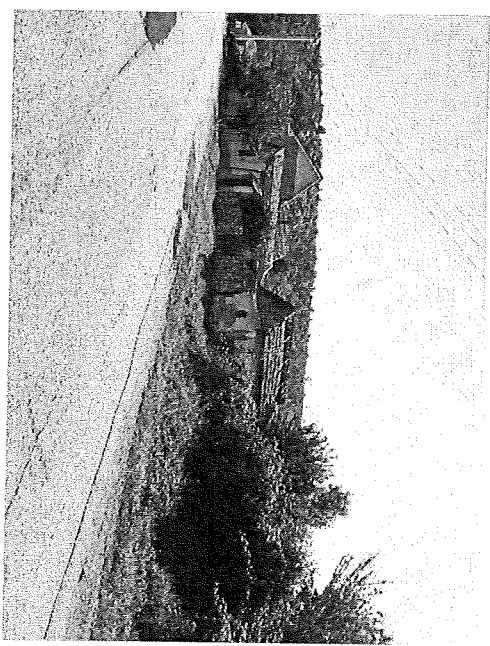
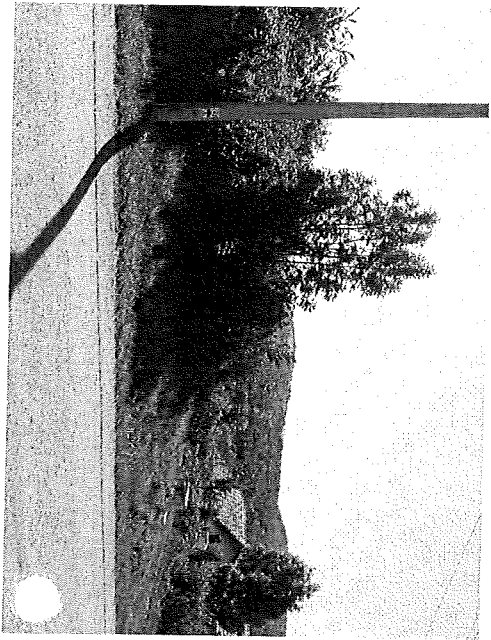
150 EUR

vand 1565 mp teren intravilan pe valea

50 EUR









Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30718 Carașova

Nr. cerere	25765
Ziua	17
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare  
100086446080



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Carasova, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30718	Din acte: 629 Masurata: 1.285	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>4736 / 24/02/2011</b>		
Act Administrativ nr. 3035, din 09/02/2011 emis de BCPI RESITA (act administrativ nr. PROCES VERBAL DE VECINATATE/23-02-2011 emis de ING CIUREA VALENTIN AURELIAN);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE-in seria rangului cu incheierea de carte funciara nr 415/1950- schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA CARASOVA</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

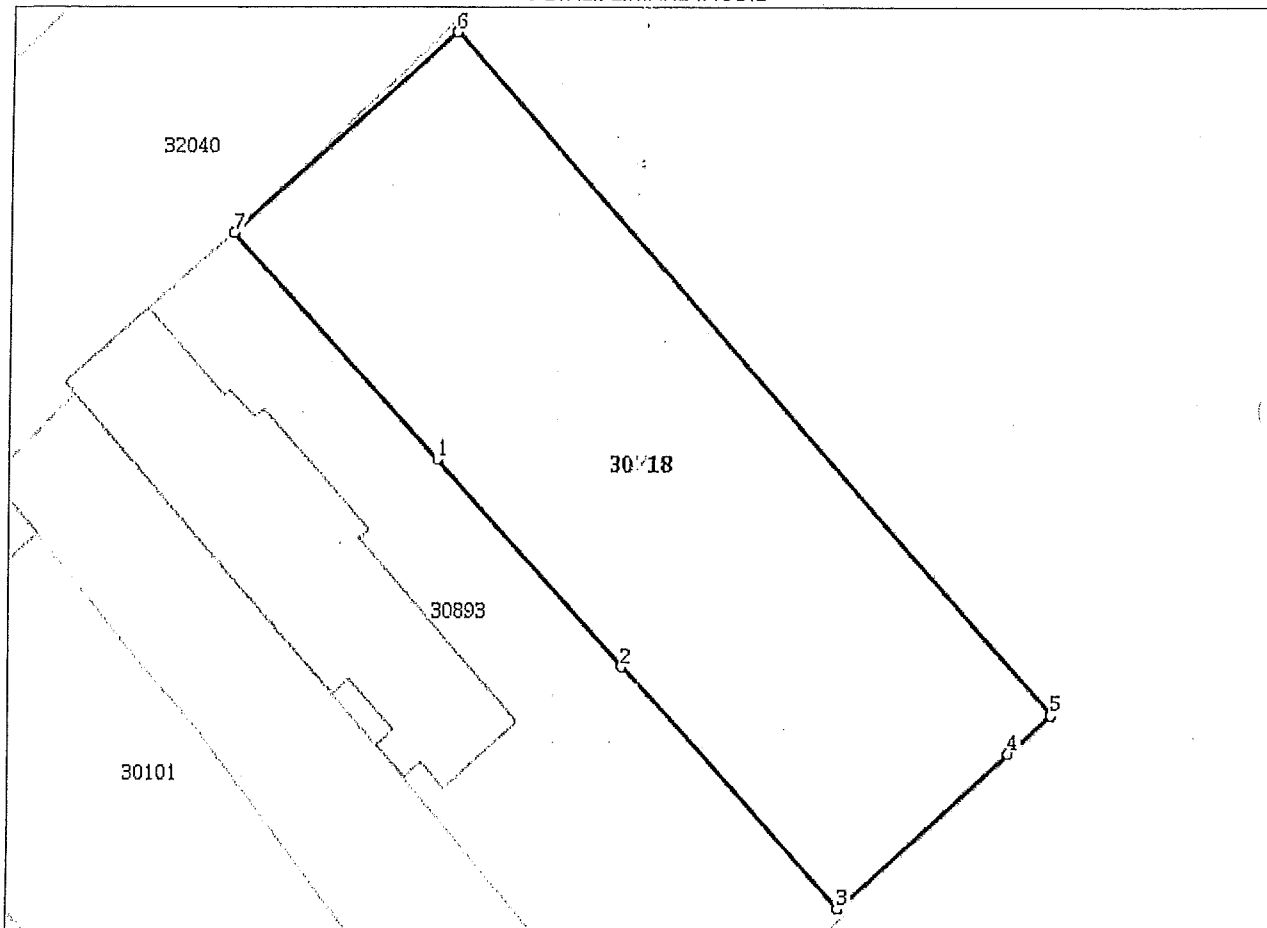
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30718	Din acte: 629 Masurata: 1.285	

\* 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	1.285	-	-	-	NR TOP 283 CARASOVA

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.368
2	3	22.503
3	4	15.792
4	5	4.004
5	6	63.274
6	7	20.902

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment [** (m)
7	1	21.186

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

17/07/2020, 09:52

