

CARAS ADVENTURE TOURS SRL

J11/412/2008, CUI RO23881.8004, OFFICE@ROCKER-S.RO

Nr. Raport/data: 33 / 17.11.2021
(destinatar PRIMARIA COMUNEI CARBUNARI)

RAPORT DE EVALUARE **al proprietății imobiliare:**

TEREN INTRAVILAN
CF 30485 Carbunari, Cad / Top: 30485;
S = 500 mp – Lotul I

Adresa: Loc. CARBUNARI, jud. Caras-Severin
Solicitant: PRIMARIA COMUNEI CARBUNARI
Proprietari: COMUNA CARBUNARI

Client si utilizator desemnat: PRIMARIA COMUNEI CARBUNARI

NOIEMBRIE 2021

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC CARAS ADVENTURE TOURS SRL si al PRIMARIA COMUNEI CARBUNARI.

1 Sinteza principalelor elemente

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul SC CARAS ADVENTURE TOURS SRL a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietății care are, conform extrasului de carte funciară și documentelor furnizate de către proprietar prezentate evaluatorului, următoarea structură:

- Teren intravilan în suprafața de 500 mp, situat în Comuna CARBUNARI;

Proprietatea imobiliară este înscrisă în CF astfel:

- CF 30485 Carbunari, Cad / Top: 30485, (suprafața de 500 mp), proprietar: Comuna CARBUNARI.

Conform extraselor CF avute la dispoziție, proprietatea nu este grevată de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății subiect în vederea vânzării.

Data de referință a evaluării este 12.11.2021. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,9489. Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator Anderca Florin Radu în data de 12.11.2021, în prezența unui reprezentant al proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL		
STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR – EDITIA 2020		▪ SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) ▪ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ▪ SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102) ▪ SEV 103 Raportare (IVS 103) ▪ SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104) ▪ SEV 105 Abordări și metode de evaluare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluărilor ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL		▪ Legislația în vigoare

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra terenului, considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

În urma aplicării metodelor descrise în raport s-au obținut următoarele valori:

⇒ **Tehnica (Metoda) comparațiilor: 1.800 EUR**

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este:

1.800 EURO (echivalent a 8.910 lei)

- valoarea nu este afectată de TVA.
 - valoarea opinată este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative exprimate în lucrare.
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a Bunurilor – editia 2020.

Cu stimă,

SC CARAS ADVENTURE TOURS SRL

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator în prezenta proprietarului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Cu stimă,
Evaluator:

Anderca Florin Radu

Evaluator EPI, EI,

CUPRINS

NOIEMBRIE 2021	1
1 SINTEZA PRINCIPALELOR ELEMENTE	2
1.1 CERTIFICARE	4
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1 MISIUNEA DE EVALUARE	6
2.2 DATA EVALUĂRII	7
2.3 DATA INSPECȚIEI ȘI EXTINDEREA INSPECȚIEI	7
2.4 MONEDA RAPORTULUI.....	7
2.5 INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE.....	7
2.6 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	7
2.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE	8
2.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
2.9 IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
3 PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ.	11
3.2 DATE PRIVIND ZONA, VECINĂȚĂȚILE ȘI LOCALIZAREA.....	11
3.2.1 <i>Descrierea terenului</i>	11
3.3 DATE DESPRE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ.....	12
3.3.1 <i>Analiza cererii</i>	12
3.3.2 <i>Analiza ofertei competitive</i>	12
3.3.3 <i>Echilibrul pieței</i>	12
4 ANALIZA DATELOR	13
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	13
4.2 PROCEDURA DE EVALUARE (ABORDĂRI APLICATE, ETAPE PARCURSE).....	13
4.3 ESTIMAREA VALORII TERENULUI	13
4.3.1 <i>Comparația vânzărilor în evaluarea terenului</i>	13
4.4 REZULTATELE EVALUĂRII.....	17
5 ANEXE	18
5.1 POZE.....	18
5.2 DOCUMENTE DE PROPRIETATE.....	19
5.3 DATE DE PE PIAȚA IMOBILIARA SPECIFICA	24

2 Termenii de referinta ai evaluarii

2.1 Misiunea de evaluare

Subiectul evaluării:	Teren in suprafata de 500 mp situat la adresa: localitatea CARBUNARI, Jud. Caras-Severin.
Scopul evaluării:	estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior in vederea vanzarii;
Drepturi de proprietate:	s-a evaluat întreg dreptul de proprietate al Comunei CARBUNARI, asupra proprietății evaluate. Proprietatea este înscrisă în CF 30485 Carunari, Cad / Top: 30485. Conform extrasului CF 30485 Carunari, Cad / Top: 30485, nr. cerere 13127 din 26.10.2021 avut la dispozitie, proprietatea nu este grevata de sarcini. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerata ca fiind liberă de sarcini.
Destinația evaluării:	estimarea valorii de piață a proprietății subiect in vederea vanzarii.
Standarde de evaluare:	▪ SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) ▪ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ▪ SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102) ▪ SEV 103 Raportare (IVS 103) ▪ SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104) ▪ SEV 105 Abordări și metode de evaluare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluarilor ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Definiția valorii:	Definiția valorii de piata: Conform Standardelor de Evaluare – SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 30.1: „<i>Valoarea de piața este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care părțile au actionat fiecare in cunostința de cauza, prudent si fara constrangere.</i>” <i>Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 210.1: ” Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.”</i>
Sfera evaluării:	Este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața specifică. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.
Client:	PRIMARIA COMUNEI CARBUNARI, Adresa: Str. Principala, Nr. 304, CARBUNARI, jud. Caras - Severin.
Destinatar:	PRIMARIA COMUNEI CARBUNARI

2.2 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.11.2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în NOIEMBRIE 2021.

2.3 Data inspecției și extinderea inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 12.11.2021 de către evaluator Anderca Florin Radu, în prezența reprezentantului proprietarului.

A fost vizionat terenul indicat de către reprezentantul proprietarului prezentat anterior, identificarea obiectivului fiind exclusiv responsabilitatea acestuia.

2.4 Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb considerat este de 4,9489 lei/EUR.

2.5 Informații și surse de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- ☐ Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul proprietarului.
- ☐ Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extrase de carte funciară, fișa corpului imobil, plan cadastral, etc.
- ☐ Suprafețele terenului și amenajărilor acestuia preluate din documentele de proprietate disponibile și planurile furnizate
- ☐ Istoricul proprietății
- ☐ Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul

- ☐ Date privind piața imobiliară locală
- ☐ Baza de date a evaluatorului
- ☐ Standardele de evaluare a Bunurilor – editia 2020.
- ☐ Bibliografie de specialitate.

2.6 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

2.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

⇒ Evaluatorul a **examinat** Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2.9 Ipoteze generale și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, altele); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe

interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul nu detine un Certificat de Urbanism. In aceasta situatie, evaluarea terenului a fost efectuata in ipoteza ca terenul nu este afectat de restrictii de construire/dezvoltare. Daca in Certificatul de Urbanism aferent suprafetei de teren evaluate exista specificate diverse restrictii, valoarea obtinuta in raportul de evaluare trebuie reconsiderata;

3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății. Descriere legală.

Proprietatea supusă evaluării este:

Teren intravilan în suprafața de 500 mp, situat în Comuna CARBUNARI;

- Proprietatea imobiliară este înscrisă în CF astfel:
CF 30485 Carbunari, Cad / Top: 30485, proprietar: Comuna CARBUNARI.

Conform extraselor CF avute la dispoziție, proprietatea nu este grevată de sarcini.

Sarcini, servituți, concesiuni, închirieri:

Conform extrasului CF 30485 Carbunari, Cad / Top: 30485, nr. cerere 13127 din 26.10.2021 avut la dispoziție, proprietatea nu este grevată de sarcini. La data inspecției terenul este liber. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

3.2 Date privind zona, vecinătățile și localizarea

Proprietatea subiect se situează în zona mediană a localității Carbunari. Ampasamentul beneficiază de o poziție bună pentru destinația sa actuală, în zona mediană a localității, zona preponderent rezidențială, cu toate utilitățile asigurate, zone verzi și magazine mixte.

Terenul are ca vecinătăți proprietăți rezidențiale.

3.2.1 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate în teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafața: 500 mp;
- front la stradă: 20 ml;
- Forma: regulată, avantajoasă
- Topografie: teren plan
- Amenajări ale terenului:
 - o terenul este liber;
- Acces: din strada comună
- Utilități:
 - apă
 - curent

Alte aspecte privind terenul: nu se cunosc.

3.3 Date despre piața imobiliară specifică

Proprietatea supusă evaluării este un teren intravilan de tip pasune, situat în Comuna CARBUNARI, zona mediana, într-o zonă rezidențială. Proprietatea are o formă regulată, cu acces din strada comunala. Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor rezidențiale situate pe raza Comunei CARBUNARI și zonele limitrofe ale Comunei CARBUNARI, destinația preponderentă a zonei fiind spații rezidențiale.

3.3.1 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri a scăzut în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire. Scăderea cererii nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere, dar mai redusă. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea pentru proprietăți de tipul celei studiate este în principal manifestată din partea societăților comerciale sau a persoanelor fizice care doresc să dezvolte proprietăți rezidențiale. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

3.3.2 Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenurile cu destinație rezidențială din zonele similare, limitrofe și periferice ale Comunei CARBUNARI, situate la artere principale sau în vecinătatea acestora.

În zona analizată există puține oferte de vânzare pentru proprietăți similare. Oferte de proprietăți similare comparabile cu proprietatea analizată sunt prezentate în anexele la raport.

3.3.3 Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață etc. Prețurile terenurilor au scăzut foarte mult, datorită scăderii cererii investitorilor, în zonă cotațiile fiind de 3 - 5 EUR/mp, mai ridicat pentru terenuri cu regim de înălțime admis mare. În Anexa sunt prezentate ofertele actuale pentru terenuri în zona unde se află proprietatea evaluată.

4 Analiza datelor

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibila fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Ca urmare a analizei cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de **teren pentru construcții**.

4.2 Procedura de evaluare (abordări aplicate, etape parcurse)

Pentru estimarea valorii de piață in evaluare au fost aplicate:

- tehnica (metoda) comparației directe;

Prin reconcilierea valorilor astfel obținute s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse

- documentarea, pe baza informatiilor furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și a zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

4.3 Estimarea valorii terenului

4.3.1 Comparația vânzărilor în evaluarea terenului

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. 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.

Pentru aplicarea acestei metode s-au colectat informații referitoare la parcele similare vândute sau oferite în prezent spre vânzare. Aceste informații au fost analizate, comparate și corectate pentru estimarea valorii terenului evaluat.

Comparabilele luate în considerare sunt următoarele:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	nu sunt	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Carbunari, Caras-Severin	Val eadeni, Caras-Severin	Brebu, Caras-Severin	Pal t i n i s, Caras-Severin
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	500	1.000	3500	3.000
Formă, raport front / adâncime:	regulată	Regulată	regulată	Regulată
Front stradal - aprox	20	35	40	100 ml
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilități (enel / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu - în apropiere	da / da / da / nu / nu / nu - în apropiere	nu / nu / nu / nu / nu / nu
Zonare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Cea mai bună utilizare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)		5.000	17.500	16.200
Pret / mp (EURO)		5	5	5

Grila de comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
Identificare	Carbunari, Caras-Severin	Val eadeni, Caras-Severin	Brebu, Caras-Severin	Paltinis, Caras-Severin
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	500	1000	3500	3000
PREȚ VÂNZARE EUR		5.000	17.500	16.200
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 5,00	€ 5,00	€ 5,40
TIP COMPARABILA				
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		- 15%	- 15%	- 15%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		- 0,75	- 0,75	- 0,81
Preț de vanzare corectat		4,25	4,25	4,59
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 4,25	€ 4,59
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	nu sunt	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0%
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 4,25	€ 4,59
CONDITII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 4,25	€ 4,59
CONDITII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 4,25	€ 4,59
CONDITII DE PIATĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 4,25	€ 4,59
LOCALIZARE				
Localizare	Carbunari, Caras-Severin	Val eadeni, Caras-Severin	Brebu, Caras-Severin	Paltinis, Caras-Severin
Corectia unitara sau procentuala		- 10,0%	- 20%	- 25%
Corectie totala pentru localizare		- € 0,43	- € 0,85	- € 1,15
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,83	€ 3,40	€ 3,44
CARACTERISTICI FIZICE				
Mari me (di mensi une)	500	1000	3500	3000
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	3,0%	3,0%
Corectie totala pentru di mensi uni		€ 0,00	€ 0,10	€ 0,10
Forma (raport di mensi uni) si front la strada	regulata	Regulata	regulata	Regulata
Corectia unitara sau procentuala	20	35	40	100 ml
Corectie totala pentru forma si front		0%	0%	0%
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,83	€ 3,50	€ 3,55
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu - in apropiere	da / da / da / nu / nu / nu - in apropiere	nu / nu / nu / nu / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilități disponibile		- € 0,20	- € 0,20	€ 0,40
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,63	€ 3,30	€ 3,95
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala per msa	mixt	mixt	mixt	mixt
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,63	€ 3,30	€ 3,95
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Oea mai bună utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru Oea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 3,63	€ 3,30	€ 3,95
Preț corectat (Eur/mp)		3,6	3,3	3,9
Corectie totală netă	(absolut) (procentual)	- € 0,63 - 15%	- € 0,95 - 22%	- € 0,64 - 14%
Corectie totală brută	(absolut) (procentual)	€ 0,63 15%	€ 1,15 27%	€ 1,65 36%
Suprafata	500			
Opinie / mp	€ 3,6			
Valoare estimata _EURO	1.800			
Valoare _RON	8.910			
Curs valutar	4,9489			
Data evaluarii	12- Nov- 21			

Ajustările aplicate au fost:

- ⇒ Pentru tipul comparabilei – toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 15%, pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocieri similar;
- ⇒ Pentru drepturi de proprietate transmise – nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Condiții de piață: nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Pentru localizare: s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele, acestea fiind situate într-o zonă considerată superioară față de proprietatea de evaluat;
- ⇒ Caracteristici fizice:
- ⇒ mărime – ajustare pozitivă de 3%, pentru comparabilele B și C deoarece au suprafața mai mare decât subiectul;
- ⇒ formă/front stradal – nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ topografie:- nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Utilități – au fost necesare ajustari pozitive la comparabila C, aceasta neavând acces la utilități în apropiere; pentru celelalte comparabile au fost aplicate ajustari negative;
- ⇒ Pentru caracteristici economice – nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Pentru utilizare – nu au fost necesare ajustari
- ⇒ La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puține ajustari în cuantum absolut (cel mai mic procent al ajustării brute) – aceasta fiind comparabila A.

În urma aplicării corecțiilor s-a obținut pentru fiecare comparabilă un preț corectat și un nivel al corecțiilor nete și brute. S-a ales comparabila cu nivelul cel mai redus al corecțiilor brute – respectiv comparabila **A**. Astfel, valoarea unitară a terenului evaluat este considerată la **3,6 EUR/mp**, ceea ce pentru întreaga parcelă de 500 mp duce la o valoare de piață de:

$$V_{\text{comp}} = 1.800 \text{ EURO echivalent } 8.910 \text{ LEI}$$

4.4 Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor prezentate au fost obținute următoarele valori:

$V_{comp} = 1.800 \text{ EURO echivalent } 8.910 \text{ LEI}$

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul potențialului terenului analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

1.800 EURO (echivalent a 8.910 lei)

- Valoarea nu este afectată de TVA;
- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative speciale și generale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5 ANEXE

5.1 Poze



5.2 Documente de proprietate

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

ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30485 Cărbunari

Nr. cerere 13127
Ziua 26
Luna 10
Anul 2021

Cod verificare
100109056545

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Carbunari, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30485	500	Teren neimprejmuit; Lotul I

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13127 / 26/10/2021	
Act Notarial nr. 1987, din 26/10/2021 emis de CAHNITA CORNELIA ELENA;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 30485 a imobilului cu numarul cadastral 30485 / UAT Cărbunari, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30304 inscris in cartea funciara 30304;
Act Normativ nr. 532, din 30/05/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 37, din 21/11/2016 emis de Consiliul Local Carbunari; Act Administrativ nr. 2461, din 19/12/2016 emis de Primaria Carbunari;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE , in conditiile HG 532/2002, Anexa 23, pozitia 15, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA CARBUNARI, DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30304/Cărbunari, inscrisa prin incheierea nr. 19938 din 20/12/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Entrate pentru informare on-line la adresa apay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

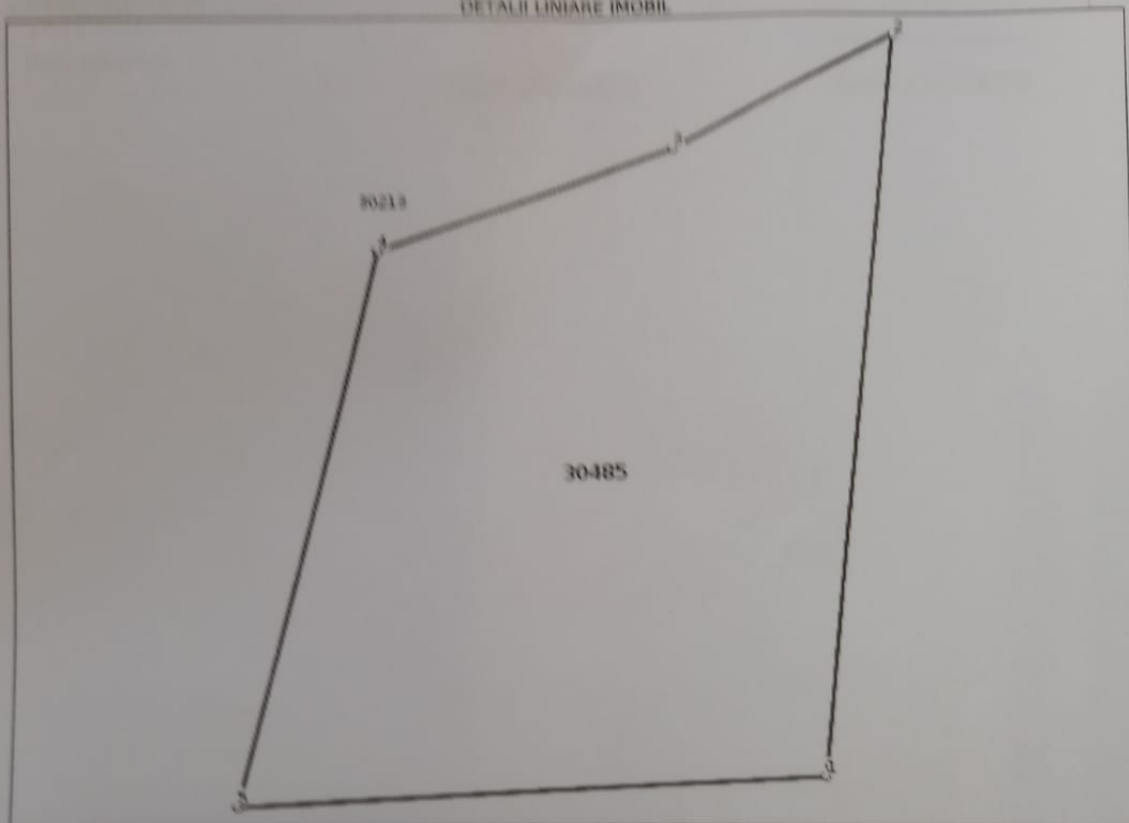
Carte Funciară Nr. 30485 Comuna/Oraș/Municipiu: Cărbunari
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30485	500	Lotul I

* 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	pasune	DA	500	-	-	-	Lotul I

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.434
2	3	9.477
3	4	12.03
4	5	21.98
5	1	22.539

** 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.

Carte Funciară Nr. 30485 Comuna/Oraș/Municipiu: Cărbunari

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

27-10-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

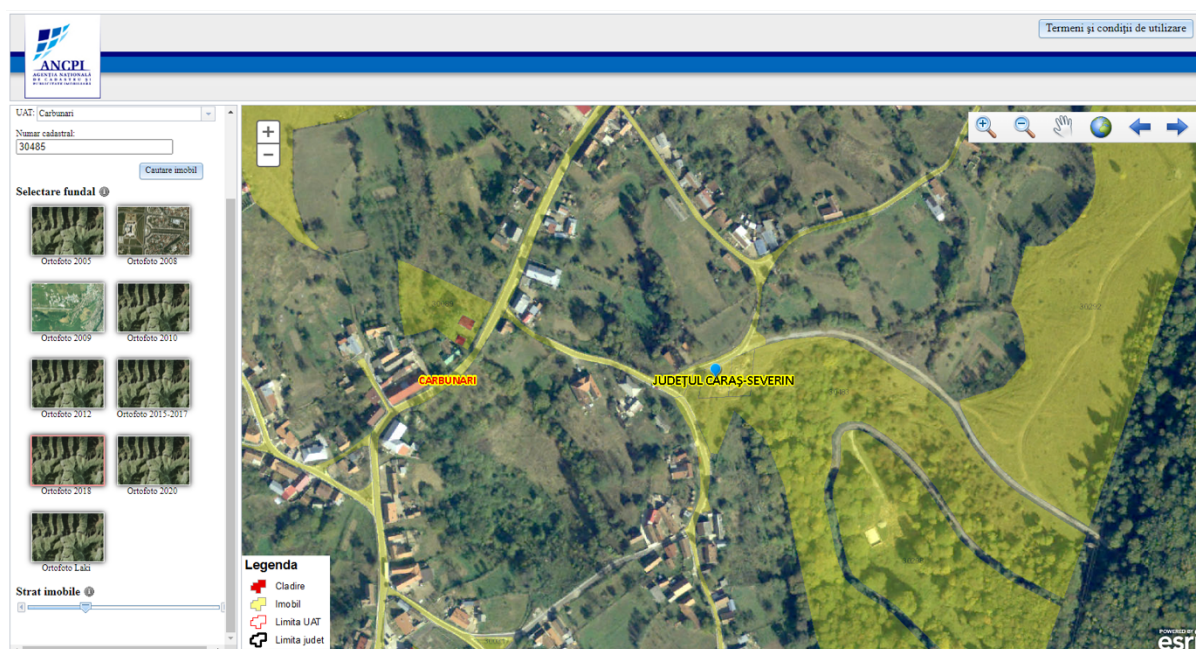
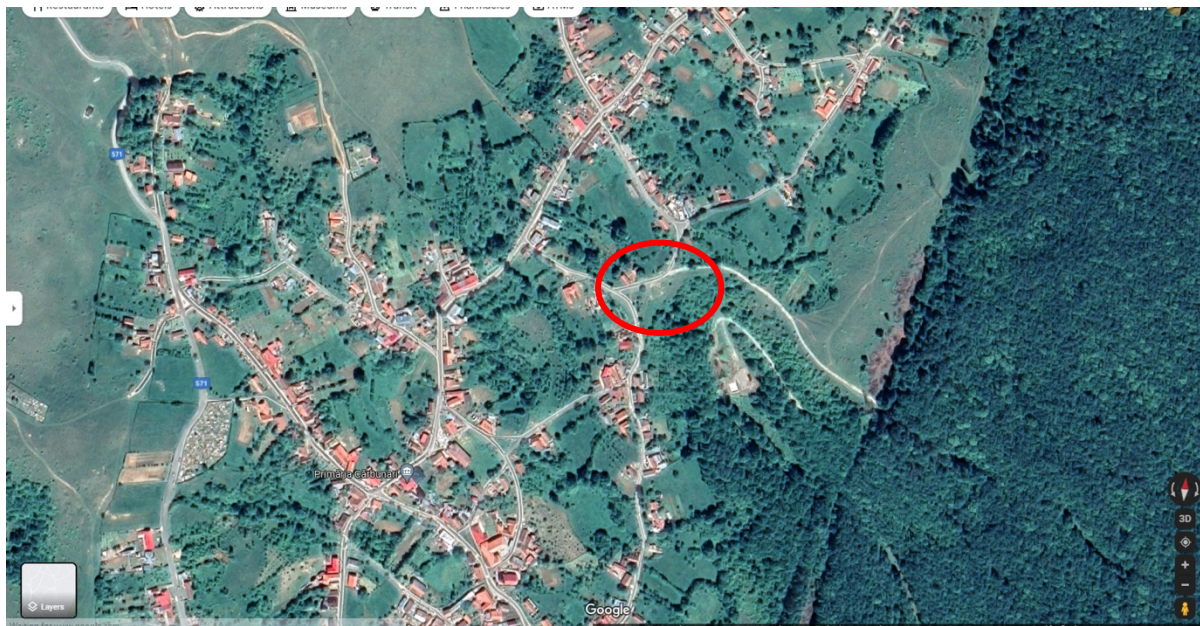
MARIA GOGA

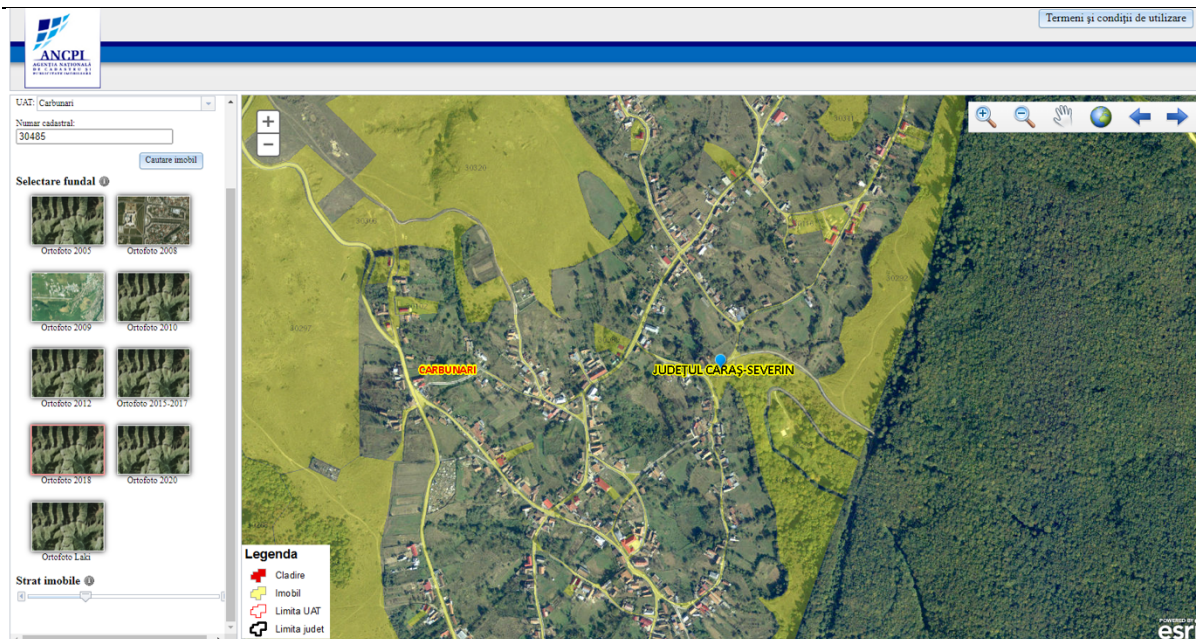
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Localizare





5.3 Date de pe piața imobiliară specifică

Oferte terenuri

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-valeadeni/28ed22gh8002714e2de5f3hhdii6094h.html>

publi24.ro
o marca rumssmedia

Contul meu Favorite Curier + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren intravilan valeadeni **5 EUR**
Valabil din 22.09.2021 07:55:13

Caras-Severin, Valeadeni Vezi pe harta

Descriere Imobiliare

Vând teren intravilan în Valeadeni 1000m2 loc de casă pe Strada Principală la 200 m de Biserică, stradă asfaltată, intabulare făcută.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0775264855

Anunturi recomandate

teren si casa

Valeadeni

16 000 EUR

0775264855

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 71

Raporteaza

Nicolae
online

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-ID45bEG.html#2024d2a3fb>

Postat 15 octombrie 2021

Teren intravilan

5 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 3 500 m²

Descriere

Teren intravilan 3500 mp in Comuna Brebu, judetul Caras Severin. (loc pentru casa)

ID: 60341790 Vizualizări: 7501 Raportează

Vanzator

Adriana
Pe OLX din aprilie 2015
Activ azi la 01:34

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Localizare

Brebu, Caras-Severin

5 buc, Căpșuni Albion
Albion. Soi dezvoltat de cultivatori din California. Prezintă randament ridicat, gust dulce, a...

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-3000mp-DeufAO.html?reason=ip%7Citem_to_vec&isPreviewActive=0&sliderIndex=0



Vanzator

Utilizator
Pe OLX din ianuarie 2021
Activ azi la 00:43

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

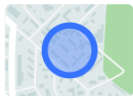
Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzatorul Trmite mesaj

Localizare

Paltinis, Caras-Severin



Postat 29 septembrie 2021

Vand teren intravilan 3000mp

5,40 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 3 000 m²

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 3000mp. Terenul este situat la iesirea din Paltinis spre Rugi, pe partea stanga.
Detin acte la zi.
Contact
0049 151 630 656 63

ID: 214078486 Vizualizări: 1283 [Raportează](#)

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Utilizator
Pe OLX din ianuarie 2021
Activ azi la 00:43

XXX XXX XXX [Arata](#)

1 buc, Agriș Hinnonmaki R...
Solu Hinnonmaki Red prezintă tufe bogate, sănătoase și viguroase, dens ramificate, car...
15,90 lei
Cumpără acum

5 buc, Căpșuni Urcătoare
Soli urcător, călărător, remontan, care oferă mai multe recolte pe sezon. Stolonii pot fi plantați n...
14,90 lei
Cumpără acum

Ads by gradinamax.ro

5 buc, Căpșuni Atârnătoare
Căpșuni curgătoare, a căror mod de creștere formează cascade luxuriante de tulpini secundare,...
14,90 lei
Cumpără acum

5 buc, Căpșuni Urcătoare
Soli urcător, călărător, remontan, care oferă mai multe recolte pe sezon. Stolonii pot fi plantați n...
14,90 lei
Cumpără acum

Ads by gradinamax.ro