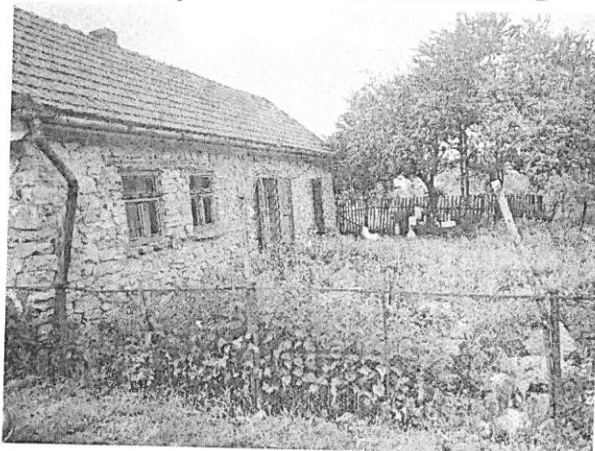


RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare



CASA SI TEREN

Adresa: Carbunari Nr. 79, judet Caras Severin
Solicitant raport: PRIMARIA CARBUNARI
Proprietari: MUNTEANU NICU
Client si destinatar: PRIMARIA CARBUNARI

MAI 2025



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 ANDCONSULT SRL

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare: Teren si casa

INREGISTRARE LA EVALUATOR	18 / 15.05.2025	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr. -
---------------------------	-----------------	-----------------------	-------

EVALUATOR	Anderca Florin Radu
Legitimatie ANEVAR	Nr. 10127 / 2025
Parafa	Nr. 10127 – valabilă 2025
Firma	AndConsult S.R.L.
Adresa evaluatorului	Sasca Montana nr.763 E-mail: office@andconsult.ro www.andconsult.ro ▪ Telefon: 0730709777

CLIENT	Primaria Carbunari
---------------	--------------------

DESTINATARUL RAPORTULUI	Primaria Carbunari
--------------------------------	--------------------

PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara de tip rezidential – teren si casa de locuit, formata din : - Teren intravilan in suprafata de 997 mp - Constructie locuinta de tip P - Casa de locuit: - Suprafata desfasurata: 120 mp - Suprafata construita: 120 mp - Suprafata utilă: 144 mp (conform releveu) - Garaj: -
Proprietar	Munteanu Nicu
Adresa proprietății	Carbunari nr 79, Caras Severin



4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	15.190 EUR, echivalent a 77.455 RON din care valoare teren: 3.988 EUR, echivalent a 19.847 RON
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ	

	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	15.05.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 5.0991 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Anderca Radu, în cursul lunii mai 2025, în prezența clientului.
	DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	15.05.2025
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate: deplin. ▪ Documente disponibile: ▪ Extras de carte funciara – imobil - nr. 31107 Carbunari, 29.04.2025 ▪ Inscrieri în CF ▪ Imobil – casa cu teren ▪ Extras de carte funciara – imobil - nr. 31107 Carbunari, 29.04.2025 ▪ Număr cadastral/top: ▪ Top 1223/a – casa nr 79 ▪ Suprafața totală de teren aferentă imobilului: 997 mp; ▪ Descrierea proprietății în CF : „conform descrierii de mai sus” ▪ Părțile indivize comune: nu e cazul ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: ▪ Nu sunt
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: nr. 31107 Carbunari, 29.04.2025; ▪ A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție schițele imobilului analizat. ➤ Diferențe între situația cadastrală / tabulară și situația de pe teren: nu sunt. Restricții de construire : Nu există restricții de construire.
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	• Situația ocupanților : ocupat de proprietar • Regim juridic drum acces: accesul spre proprietate se face din strada. Conform informațiilor primite cu ocazia inspecției, drumul de acces este drum public. • Destinație : rezidențială
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasată în Carbunari Nr. 79, județul Caras Severin ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case unifamiliale cu regim de înălțime maxim D+P+E+M

	▪ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este mica. ▪ Accesul este facil iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mica. ▪ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată, utilitățile aferente existente la strada sunt cele uzuale necesare: energie electrică, apa, internet, telefonie; ▪ Accesul la proprietate se realizează din Str. Principala; ▪ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată, este asfaltată, iar utilitățile aferente existente pe amplasament sunt: energie electrică, , apa, internet, telefonie; ▪ Vecinatati imediate: proprietati de tip rezidential – case/vile cu regimul de înălțime maxim S+P+E /M si terenuri libere.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: DJ571 ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltată, cu 1 banda pe sens
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	▪ Tipul zonei : preponderent rezidențială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case unifamiliale cu regim de înălțime maxim S+P+E+ M ▪ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este medie – ▪ Mijloacele de transport în comun: sunt la distanță medie; ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie; ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie; ▪ Unități medicale: cabinete medicale, la distanță medie; ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță medie; ▪ Agentii bancare: la distanță mare; ▪ Instituții guvernamentale: la distanță medie; ▪ Parcuri: la distanță medie.
UTILITĂȚI EDILITARE CONECTATE PE PARCELA	▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă; ▪ Rețea urbană de apă: existentă; ▪ Rețea urbană de termoficare: inexistentă; ▪ Rețea urbană de gaze: inexistentă; ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă ; ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă.
AMBIENT - POLUARE	▪ Civilizat, poluare redusă
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă preponderent rezidențială, cu case cu regimul de înălțime maxim S+P+E+M si blocuri de locuinte cu regim de înălțime maxim P+2E +Er/M; ▪ Dotări și rețele edilitare existente, functionale; ▪ Ambient civilizat.

10.	DESCRIEREA TERENULUI
IDENTIFICARE	Vecinatati: ▪ La N: casa de locuit ▪ La V: Str. Principala ▪ La E: casa de locuit ▪ La S: casa de locuit
SUPRAFATA, FRONT STRADAL , TOPOGRAFIE	▪ Suprafața totală de teren : 997 mp. ▪ Front stradal: cca 16 ml; ▪ Forma : regulată ▪ Topografie : teren în panta ▪ Utilitati: apa, energie electrica.

AMENAJARI	▪ Ziduri de sprijin : exista ▪ Canale de descărcare: nu există ▪ Balconre pe porțiuni : nu există ▪ Alte instalații : nu exista
TEREN IN EXCES SAU SURPLUS	▪ Teren in exces : nu ▪ Teren in surplus :nu
11.	DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR
IDENTIFICARE, TIP	▪ Constructii existente pe teren: ○ Casa individuala cu regim de inaltime P, edificata in anul 1930
CLASA ENERGETICA	▪ -
ARII	Suprafetele cladirii sunt urmatoarele: • Casa de locuit: • Suprafata desfasurata: 120 mp • Suprafata construita: 120 mp • Suprafata utilă: 80 mp
COMPARTIMENTARI	• 3 camere
STRUCTURA	Casa: ▪ Infrastructura (fundații): piatra ▪ Suprastructura: ▪ Rezistență: piatra ▪ Compartimentări interioare și închideri perimetrare: piatra; ▪ Planșee: lemn ▪ Acoperiș: sarpanta acoperita cu tigla
FINISAJE INTERIOARE	▪ Pardoseli: lemn ▪ Placaje pereti: - ; ▪ Tencuieli: gletuite ▪ Zugraveli: simple
FINISAJE EXTERIOARE	▪ Tencuieli: gletuite ▪ Termoizolație / termosistem: nu; ▪ Zugrăveli: simple ▪ Placaje sau soclu : da
TAMPLARIE	▪ Uși exterioare : lemn; ▪ Uși interioare: lemn; ▪ Ferestre : lemn;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI	▪ Instalații electrice: da; ▪ Apa și canalizare: apă, fara canalizare, ▪ Încălzire și apa caldă: centrala termica cu calorifere metalice; ▪ Instalație de condiționare a aerului : nu
NECESAR DE INVESTIT	▪ Necesari de lucrări pentru aducerea in stare de funcțiune : sunt ▪ Grad de finalizare: 100% ▪ Cheltuieli estimate de demolare: -
STARE FIZICA, DEPRECIERI	▪ Stare fizica generală: slaba ▪ Deprecieri identificate: nu e cazul
CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA	▪ Aspect îngrijit, utilități complete. ▪ Finisaje: finisaje inferioare ▪ Starea tehnică generală este slaba.
12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	- Definirea pieței: Piața proprietăților rezidențiale de tip familial – casa la curte; - Arealul analizat: localitatea Carbunari, precum și localitățile adiacente.
NATURA ZONEI	- Zonă preponderent rezidențială - Din punct de vedere edilitar: localitate de tip rural; - Din punct de vedere economic: comuna cu economie slab dezvoltată, cu o rată a somajului medie
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	- Stare : Medie - Evoluție : în stagnare
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	- Stare : Medie - Evoluție : în stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	- În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de anii 2009 - 2014 raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu ultima parte a anului 2019. - Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice și a accesului mai ușor la credite. - Pe piața caselor, începând din primele luni ale anului 2020, s-a putut observa o stagnare a prețurilor și o scădere a numărului de tranzacții.
PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATĂ PENTRU TERENURI COMPARABILE	- Minim: 3 EURO /mp - Maxim: 5 EURO /mp
PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE	- Minim: 31.500 EURO (300 EURO/mp) - Maxim: 69.500 EURO (300 EURO /mp)
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI COMPARABILE	- Minim: - EURO - Maxim: - EURO
COSTURI DE CONSTRUCȚIE	- Minim: 700 EURO / mp Ad - Maxim: 1.200 EURO / mp Ad
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piață a vânzătorului - începând cu ultima parte a anului 2019. - Trend de stagnare al valorilor pentru toate tipurile de case. - Timpul de vânzare mediu al proprietăților de tipul celei evaluate : 6-12 luni; - Anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
MARKETABILITATE	Medie
UTILIZARI ALTERNATIVE	Imobilul poate fi utilizat și ca spațiu agricol

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca 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.

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 să fie:

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

Datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive, o posibilă utilizare alternativă ar fi de spațiu de birouri, însă cu o cerere mult mai scăzută față de cererea pe segmentul rezidențial.

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia într-o zonă rezidențială, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidențială**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE a BUNURILOR ANEVAR 2022	• SEV 100 – Cadrul general; • SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; • SEV 102 – Documentare și conformare; • SEV 103 – Raportare; • SEV 104 – Tipuri ale valorii; • SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; • SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; • SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului; • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. Standarde pentru active: • SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare • SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Standarde pentru utilizări specifice: • SEV 400 – Verificarea evaluării • GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului.
CADRU LEGAL	Legislația în vigoare

Conform Standardelor ANEVAR, pentru determinarea valorii de piață există 3 abordări, și anume:

- Abordarea prin piață – valoarea unui bun poate fi determinată prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
 - Din analiza pietei se constată faptul că există suficiente informații, atât la nivel de oferte cât și la nivel de tranzacții, așa încât această metodă să se poată aplica cu rezultate adecvate scopului evaluării;
- Abordarea prin venit – valoarea unui bun poate fi obținută prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului, prin intermediul unei rate de capitalizare;
 - Pe piața analizată, pentru închirierea de astfel de imobile cererea este redusă, aproape inexistentă deoarece oferta este alcătuită din proprietăți în curs de finalizare, zona de amplasare fiind una în dezvoltare, așa încât această abordare nu poate fi aplicată;
- Abordarea prin cost – modul de determinare al valorii unui bun este bazat pe aplicarea principiului substituției, conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare este mai adecvată în cazul construcțiilor noi sau aproape noi, însă se poate aplica și pentru cele mai vechi, cu ajustările corespunzătoare la calculul depreciilor fizice.

14.1. ABORDAREA PRIN COST

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției (costul de reconstrucție sau de înlocuire brut). Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți mai vechi, pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, din costul de înlocuire brut se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pietei imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Carbunari nr 79	Carbunari	Carbunari	Sopotu Nou
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	997	720	2300	1700
	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
	Front stradal - aprox :	acces favorabil	acces favorabil	acces favorabil	acces favorabil
	Topografie:	panta	plan	panta usoara	panta usoara
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
9	Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		31,500	69,500	45,000
	Pret / mp (EURO)		44	30	26

AndConsult S.R.L. Evaluare proprietate imobiliara de tip rezidential : teren si casa unifamiliala
Grila de comparatii este urmatoarea :

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Carbunari nr 79	Carbunari	Carbunari	Sopotu Nou
Pret vanzare		31,500	69,500	45,000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-3,150	-6,950	-4,500
Pret de vanzare ajustat		28,350	62,550	40,500
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	mobilat si utilat	mobilat si utilat	mobilat si utilat
Ajustare unitara		-10,000	0	0
Ajustare totala componente non-imobiliare		0	-10,000	-10,000
Pret ajustat		28,350	52,550	30,500
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala drept de proprietate		0	0	0
Pret ajustat		28,350	52,550	30,500
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala conditii de finantare		0	0	0
Pret ajustat		28,350	52,550	30,500
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret ajustat		28,350	52,550	30,500
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	adecvare	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare		-5,000	-5,000	-5,000
Pret ajustat		23,350	47,550	25,500
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0	0	0
Pret ajustat		23,350	47,550	25,500
LOCALIZARE				
Localizare	Carbunari nr 79	Carbunari	Carbunari	Sopotu Nou
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala localizare		0	0	0
Pret ajustat		23,350	47,550	25,500
Diferenta de teren	997	720	2,300	1,700
Ajustare unitara	4	4	4	4
Ajustare totala diferenta de teren		1,110	-5,210	-2,810
Pret ajustat		24,460	42,340	22,690
Aria utila	100.00	105	220	150
Ajustare unitara		190	170	120
Ajustare totala aria utila		-950	-20,400	-6,000
Pret ajustat		23,510	21,940	16,690
CARACTERISTICI FIZICE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala utilitati		0	0	0
Pret ajustat		23,510	21,940	16,690
Termoficare proprie	nu sunt	sobe	sobe	sobe
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala termoficare proprie		-1,000	-1,000	-1,000
Pret ajustat		22,510	20,940	15,690
Finisaje	inferioare	medii	medii	medii
Ajustare unitara		-50	-50	-50
Ajustare totala finisaje		-5,000	-5,000	-5,000
Pret ajustat		17,500	15,940	10,690
Vechime - an constructie	1930	1990	-	-
Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%
Ajustare totala vechime		-900	800	-500
Pret coectat		16,600	15,140	10,190
Garaj si anexe	nu sunt	fara	fara	da
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare totala garaj si anexe		5,000	0	5,000
Pret ajustat		21,600	15,140	15,190
Caracteristici economice				
Ajustare unitara	normale	normale	normale	normale
Ajustare totala caracteristici economice		0	0	0
Pret ajustat		21,600	15,140	15,190
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret ajustat		21,600	15,140	15,190
Ajustare totala neta		6,740	47,410	25,310
Ajustare totala neta (%)		24%	76%	62%
Ajustare totala bruta		18,960	47,410	35,310
Ajustare totala bruta (%)		67%	76%	87%
Opinie valoare	15,190 euro		77,455 ron	
	152 euro/mp		775 ron/mp	
				5.0991
				13/05/2025

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

TIP COMPARABILĂ	Au fost ajustate negativ toate comparabilele, pentru că sunt oferte; intervalul de negociere pe piață este unul mediu pe piață;
DREPTUL DE PROPRIETATE	Nu au fost necesare ajustări
RESTRICTII LEGALE	Nu au fost necesare ajustări
CONDIȚII DE FINANȚARE	Nu au fost necesare ajustări
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nu au fost necesare ajustări
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Nu au fost necesare ajustări
LOCALIZARE	Nu au fost necesare ajustări
CARACTERISTICI FIZICE	
Marime (dimensiune) și forma	Nu au fost necesare ajustări
Front stradal - deschidere la strada	Nu au fost necesare ajustări
Topografie	Au fost ajustate negativ comparabilele A și B, pentru că se află în plan drept respectiv panta ușoară, față de proprietatea evaluată care este situată în pantă.
UTILITĂȚI DISPONIBILE	Nu au fost necesare ajustări
ZONAREA	Nu au fost necesare ajustări
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	Nu au fost necesare ajustări

Valoarea selectată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile C, deoarece proprietății C i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este:

Vteren = 3.988 EUR, echivalent a 19.847 RON

Evaluarea prin abordarea prin cost

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire brut reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) printr-o metodă de segregare a costului, respectiv în baza "**Volumului I – Clădiri rezidențiale**" – din cartea **COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE**" editate de către Editura IROVAL în 2009, autor Corneliu Șchiopu și Indicii de reactualizare 2024-2025-același autor. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

FINISAT		
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE	445.224,00	RON
PROFIT ANTREPRENOR	15%	66.783.60 RON
TOTAL COST DE INLOCUIRE BRUT	512007	RON

Fisa de calcul in abordarea prin cost, in care este detaliata estimarea costului de inlocuire brut:

RAPORT DE EVALUARE nr. 14

Beneficiar raport: Primaria Carbunari Destinatari:
Proprietate Evaluata:
Localitate: CARBUNARI

Data evaluarii: 31.12.2024 / Curs la data evaluarii: 4.974 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - Casa de locuit													
Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + igheburii + burfane		mp	S	120	505,32	60.698,40	100	60.698,40	0,00	5	2
2	FOMANS	Finisaj obisnuit mansarda tavan gips carton: pereti tencuili si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie		acoperis mpAd	S	120	1.482,94	177.952,80	100	177.952,80	0,00	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasoe curenti slabi		mpAd	S	120	260,99	31.260,00	100	31.260,00	0,00	1	37
4	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol mpAd parter	S	120	441,56	52.986,00	100	52.986,00	0,00	1	11
5	7ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidare BCA 24 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.			S	120	1.019,39	122.326,80	100	122.326,80	0,00	1	16
TOTAL FISA							Cost nou brut unitar (lei/UM)	3.710	Cost nou brut (lei)	445.224,00	0,00		
							Anul PIF	Varsta Cronologica ca	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)
							1930	94	94	1.6.1.a	0,00	0,00	0
							Cost net constructie						445.224,00
							(Total col.9 x (1-Depr.fiz./100) - Depr.funct.)						

4. CALCULUL DEPRECIERILOR

4.1. Deteriorarea fizica		
Pondere Structura	40.00%	
Pondere Anvelopa	17.00%	
Pondere Finisaje	25.00%	
Pondere Instalatii	18.0%	
	100.00%	
Deteriorarea fizica structura	95%	
Deteriorarea fizica anvelopa	119%	
Deteriorarea fizica finisaje	37%	
Deteriorarea fizica instalatii	37%	
Total deteriorare fizica	74.16%	
Total deteriorare fizica	379,699	RON

Costul de inlocuire net

Dupa parcurgerea pasilor aratati mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de inlocuire brut rezulta costul de inlocuire net al cladirilor si constructiilor speciale:

5. COSTUL DE INLOCUIRE NET

Specificatie	Valoare RON	Valoare EUR
Total CIB	512,007	100,411
Deteriorare fizica	379,699	74,464
Neadekvare functionala	0	0
Depreciere externa	0	0
Cost de inlocuire net	132,308	25,947

Rezultatele abordarii

Prin adaugarea valorii nete a cladirilor si constructiilor speciale la valoarea terenului, rezultatul abordarii prin cost este prezentat in tabelul urmator:

6. SINTEZA ABORDARII PRIN COST

Specificatie	Valoare RON	Valoare EUR
Valoare teren	19,847	3,988
Valoare cladire	132,308	25,947
Total abordare prin cost	152,200	29,935

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST	29.935 EUR, echivalent a 152.200 RON
---	---

14.2. ABORDAREA PRIN PIATA

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparatie		
			1	2	3
0	Pret (euro)		31,500	69,500	45,000
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Carbunari nr 79	Carbunari	Carbunari	Sopotu Nou
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața teren (mp):	997	720	2300	1700
	Suprafata teren in exces	0	-277	1303	703
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu / nu
	Termoficare proprie	nu sunt	sobe	sobe	sobe
	Finisaje	inferioare	medii	medii	medii
	Anul constructiei	1930	1990	-	-
	Garaj si anexe	nu sunt	fara	fara	da
	Arie utila	80.00	105	220	150
9	Cea ma buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Aria desfasurata				
	Aria construita la sol	120.00			

Grila de comparatii este urmatoarea:

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR, COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Carbunari nr 79	Carbunari	Carbunari	Sopotu Nou
Pret vanzare		31,500	69,500	45,000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-3,150	-6,950	-4,500
Pret de vanzare ajustat		28,350	62,550	40,500
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	mobilat si utilat	mobilat si utilat	mobilat si utilat
Ajustare unitara		-10,000	0	0
Ajustare totala componente non-imobiliare		0	-10,000	-10,000
Pret ajustat		28,350	52,550	30,500
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala drept de proprietate				
Pret ajustat		0	0	0
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala conditii de finantare		0	0	0
Pret ajustat		28,350	52,550	30,500
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret ajustat		28,350	52,550	30,500
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	adecvare	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare		-5,000	-5,000	-5,000
Pret ajustat		23,350	47,550	25,500
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0	0	0
Pret ajustat		23,350	47,550	25,500
LOCALIZARE				
Localizare	Carbunari nr 79	Carbunari	Carbunari	Sopotu Nou
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala localizare		0	0	0
Pret ajustat		23,350	47,550	25,500
Diferenta de teren				
Ajustare unitara	997	720	2,300	1,700
Ajustare totala diferenta de teren	4	4	4	4
Pret ajustat		1,110	-5,210	-2,810
Aria utila				
Ajustare unitara	100.00	105	220	150
Ajustare totala aria utila		190	170	120
Pret ajustat		-950	-20,400	-6,000
CARACTERISTICI FIZICE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala utilitati		0	0	0
Pret ajustat		23,510	21,940	16,690
Termoficare proprie				
Ajustare unitara sau procentuala	nu sunt	sobe	sobe	sobe
Ajustare totala termoficare proprie		0	0	0
Pret ajustat		-1,000	-1,000	-1,000
Finisaje				
Ajustare unitara	inferioare	medii	medii	medii
Ajustare totala finisaje		-50	-50	-50
Pret ajustat		-5,000	-5,000	-5,000
Vecheime - an constructie				
Ajustare unitara sau procentuala	1930	1990	-	-
Ajustare totala vecheime		-5%	-5%	-5%
Pret coectat		-900	-800	-500
Garaj si anexe				
Ajustare unitara	nu sunt	fara	fara	da
Ajustare totala garaj si anexe		0	0	0
Pret ajustat		5,000	0	5,000
Caracteristici economice				
Ajustare unitara	normale	normale	normale	normale
Ajustare totala caracteristici economice		0	0	0
Pret ajustat		0	0	0
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare				
Ajustare unitara	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret ajustat		0	0	0
Ajustare totala neta				
Ajustare totala neta		21,600	15,140	15,190
Ajustare totala neta (%)		6,740	47,410	25,310
Ajustare totala bruta		24%	76%	62%
Ajustare totala bruta (%)		18,960	47,410	35,310
		67%	76%	87%
Opinie valoare				
	15,190 euro		77,455 ron	
	152 euro/mp		775 ron/mp	
				5.0991
				13/05/2025

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

TIP COMPARABILA	Au fost ajustate negativ toate comparabilele, pentru ca sunt oferte; intervalul de negociere pe piață este unul mediu pe piață;
Componente non-imobiliare ale valorii	Au fost aplicate ajustări negative pt comparabila B, datorită faptului că este ofertată mobilată și utilată
DREPT DE PROPRIETATE	Nu au fost necesare ajustări
CONDITII DE FINANTARE	Nu au fost necesare ajustări
CONDITII DE VANZARE	Nu au fost necesare ajustări
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE	Nu au fost necesare ajustări
CONDITII DE PIATA	Nu au fost necesare ajustări
LOCALIZARE	A fost ajustată comparabila A pentru o localizare într-o zonă considerată inferioară față de proprietatea de evaluat.
Diferența de teren	Au fost ajustate toate comparabilele pentru diferența de teren față de proprietatea subiect; nivelul ajustării unitare a fost determinat la capitolul "evaluarea terenului";
Aria utilă	S-au ajustat toate comparabilele în funcție de diferența de suprafață față de proprietatea evaluată;
CHARACTERISTICI FIZICE	
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	Nu au fost necesare ajustări
Tip construcție	Nu au fost necesare ajustări
Termoficare proprie	A fost ajustată pozitiv comparabila A pentru lipsa CT
Finisaje	S-au ajustat comparabilele A și B în funcție de finisajele lor în raport cu proprietatea de evaluat
Vechime - an construcție	Au fost necesare ajustări pozitive în funcție de anul de construcție al comparabilelor
Garaj și anexe	Au fost necesare ajustări pozitive pentru comparabilele A și C care nu au garaj.
Caracteristici economice	Nu au fost necesare ajustări
Utilizare (zonare) - cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustări

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 3 deoarece proprietății 3 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.
În acest context, valoarea rezultată prin abordarea prin piață, analiza comparativă este:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	15.190 EUR, echivalent a 77.455 RON
--	--

Valoarea estimată prin această abordare include și valoarea terenului.

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	15.190 EUR, echivalent a 77.455 RON, din care valoare teren: 3.988 EUR, echivalent a 19.847 RON
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ	
ANDERCA FLORIN RADU Evaluator autorizat EPI Membru titular ANEVAR	
SC AndConsult SRL	

16. DEFINIȚII

Definiția valorii de piață: Conform Standardelor de Evaluare – SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 30.1: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

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.”

17. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, 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 limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

17.1. Ipoteze speciale:

⇒ Nu sunt.

17.2. 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). Afirmațiile 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.
- ⇒ Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- ⇒ 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 o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor avute la dispoziție. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și

- acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ⇒ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă exterioară a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
 - ⇒ 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 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.
 - ⇒ Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
 - ⇒ 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 măsurători ale proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, releveu); 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 client, 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
 - ⇒ Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
 - ⇒ Evaluatorul a **examinat** Planul de amplasament și delimitare și actele avute la dispoziție, și a identificat proprietatea pe baza acestor acte, și pe baza indicațiilor proprietarului; locația indicată și limitele proprietății astfel identificate 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 rezultat din actele anexate și cum au fost 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.

⇒ Condițiile actuale ale pieței, impactate de starea de urgență declarată în perioada 15 aprilie – 15 mai 2020 și noiembrie 2020 și starea de alertă actuală, datorate pandemiei de coronavirus, fac ca gradul de incertitudine asupra valorii estimate să fie ridicat.

18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și planul de amplasament și delimitare al proprietății ;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin CF prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.storia.ro, www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Sibiu, zona cunoscută pe plan local ca și zona C. Casolt, Com. Brasovi.

19. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare: **SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumuturilor.**

Garanția (propusă) evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip rezidențial – **casa unifamilială**. Proprietatea imobiliară subiect se pretează ca și garanție bancară (cu observațiile menționate la pct. 17.1 „Ipoteze speciale”) și nu are restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită în SEV 100 – Cadrul general.

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii MARTIE 2025. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 21.03.2025.

21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9768 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (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.)

22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

23. RISCUL DE GARANȚIE

Garanția (propusă) evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip rezidential –casa familiala cu regim de inaltime P+E. Din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară), insa in conditiile descrise la pct. 17.1 „Ipoteze speciale”.

Referitor la prevederile suplimentare cerute de standardul international de Aplicatie in Evaluare **SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumuturilor**, facem urmatoarele precizari :

- Referitor la **„Activitatea curentă și tendințele pieței relevante”** :
 - piața este o „piață a vânzătorului” începând cu anul 2016;
 - începând din prima parte a anului 2016, s-a constatat o tendință de ușoară creștere a prețurilor la casele de dimensiuni mici, cu localizare bună și foarte bună, și o tendință de stabilizare a prețurilor pentru celelalte tipuri de case; un segment aparte îl constituie casele de dimensiuni mari și foarte mari, pentru care încă se pastrează trendul descendent al prețurilor, din lipsa unor cumpărători cu putere financiară mare; de asemenea, același trend ușor descendent se observă la casele amplasate în mediul rural, sau la mare depărtare de orase.
 - previziunile prevăd continuarea acestor tendințe ale evoluției prețurilor pe piața menționată.
- Referitor la **„cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”**:
 - Până în ultima parte a anului 2015 s-a manifestat o cerere în scădere, după care, până în prezent, cererea a crescut datorită posibilităților crescute de finanțare și a scăderii costurilor cu aceasta;
 - În ultimul an, accesul la sursele de finanțare (credite bancare) este ceva mai facil, în general în ultimii ani veniturile populației s-au stabilizat, iar în unele sectoare s-au înregistrat creșteri, așa încât cererea prezintă pentru imobilele de dimensiuni mici sau medii este relativ medie, cu tendința de ușoară creștere, însă doar în zonele bine cotate, în principalele orașe ale județului;
 - Se previzionează că în viitor, cererea își va menține aceeași tendință, de ușoară creștere pentru anumite tipuri de case, de scădere pentru casele situate în zone mai slab cotate sau de dimensiuni mari, și de stabilizare pentru majoritatea proprietăților de tip case familiale;
- Referitor la **„Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”**, datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive, o posibilă utilizare alternativă ar fi de spațiu de birouri, însă cu o cerere mult mai scăzută față de cererea pe segmentul rezidențial;
- Referitor la **„Impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției, pe perioada creditului sigurantiei”**, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția economiei naționale, europene și mondiale; în cazul în care în viitor vor avea loc evenimente economice sau politice interne sau externe care să conducă la modificări în sens negativ a cererii pentru apartamente, există riscul ca piața imobiliară a locuințelor familiale de tip casă să își inverseze trendul, și anume să înceapă din nou să scadă pe toate segmentele; de asemenea, dacă eventuale reglementări legale ulterioare vor duce la diminuarea cererii, aceasta va conduce de asemenea la inversarea trendului ascendent înregistrat în prezent pe unele segmente ale pieței.
- Referitor la **„vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia”** precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este la media pieței, din cauza faptului că proprietatea este situată într-o zonă în dezvoltare și este o construcție edificată în anul 2013, iar aceste case sunt tot mai mult căutate pe piață. Acest fapt estimăm că se va menține și în viitor;
- Referitor la **„abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață”** precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piață, informațiile utilizate privind proprietățile imobiliare comparabile fiind preluate din tranzacții și oferte cu proprietăți asimilabile, la data evaluării.
- **„Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii de piață ”** – vezi cap. 17.

24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

26. 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 și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Gunter Leutschaft în cursul lunii ianuarie 2025 în prezenta clientului.
- 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 al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale AndConsult SRL, aplicarea și respectarea procedurilor interne fiind verificate.

Raportul de evaluare cuprinde 25 pagini (fara anexe), la care se adauga anexe:

- ANEXA NR. 1 – DOCUMENTE DE PROPRIETATE
- ANEXA NR. 2 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE
- ANEXA NR. 3 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 4 – LOCALIZARE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 31107 Cărbunari



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1859 Cărbunari

Adresa: Jud. Caras-Severin, UAT Cărbunari, Loc. Carbunari

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1223/a	597	

Construcții

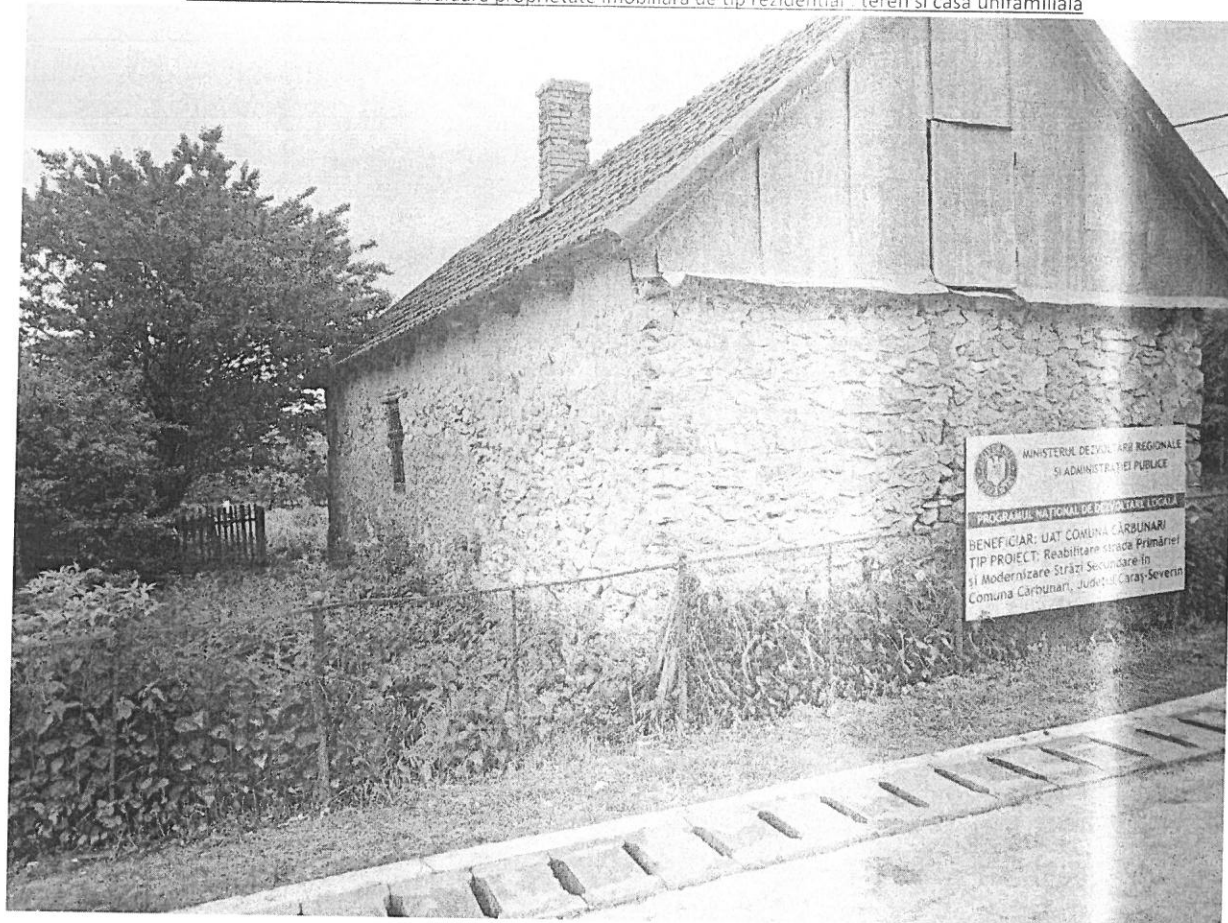
Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1223/a	Jud. Caras-Severin, UAT Cărbunari, Loc. Carbunari	Casa nr. 75

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
220 / 19/03/1997	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 363/1997, din 25/02/1997 emis de	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin	A1, 311
Convenție, cota actuala 1/1	
1) MUNTEANU NICU, necăs	

C. Partea III. SARCINI

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









publi24.ro



Carbunari, Casa 3 Incaperi, Teren 720mp

31.500 EUR
300 EUR/mpCăraș-Severin, Caraș-Severin
Teren

Marian Telescu

Proprietar

Contactează vânzătorul

Dă-mi un apel sau un mesaj
sau trimite-mi un e-mail la 0912 123 456

0912 123 456

Adaugă anunț

EXPERIENTĂ + 3 ani
Serviciu de evaluare și
consultanță la vânzare
și cumpărare de terenuri

publi24.ro

Pachete servicii | Servicii | Vegetale | Animale | Vegetale | Animale | Vegetale | Animale

Proprietate De Vânzare în Caraș-Severin

45.000 EUR
300 EUR/mpCăraș-Severin, Caraș-Severin
Teren

Ioan

Proprietar

Contactează vânzătorul

Dă-mi un apel sau un mesaj
sau trimite-mi un e-mail la 0912 123 456

0912 123 456

Adaugă anunț

Distribuie anunțul pe



publi.ro

Casa de vânzare Șopotul Nou

Asociația de proprietari Șopotul Nou

Proiect: Anul 2017, Proiect: 2017, Proiect: 2017, Proiect: 2017, Proiect: 2017

117

Cătălina Popa

Contactează vânzătorul

Distribuie anunțul pe

ANEXA NR. 4 – LOCALIZARE

