



S.C. EGON 2001 S.R.L.

Resita, Al. Pades, bl. 2, sc. A, ap. 6, jud. Caras-Severin

J11/77/2001 CUI RO 137575668

Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX Banca Transilvania, Suc. Resita

Cont nr. RO89BUCUC45770192511RO98 Alpha Bank Suc. Resita

Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699 Trezoreria Resita

Telefon: 0727089229

e-mail: egon2001@gmail.com

Consultanta economico-financiara

Evaluari proprietati imobiliare

Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 348/26.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Situat in loc. Soceni, nr. 246, jud. Caras-Severin

Nr. cad. 33645, CF nr. 33645 Ezeris

S t = 600 mp

Client: PRIMARIA EZERIS

Utilizator: PRIMARIA EZERIS

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si utilizatorului – PRIMARIA EZERIS

26.03.2024

Catre: PRIMARIA EZERIS

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 600 mp, nr. cad. 33645,
CF 33645 Ezeris, situat in Soceni, nr. 246, jud. Caras-Severin

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica și am estimat valoarea de piata a proprietatii în cauză în vederea vanzarii.

Prezentul raport de evaluare este realizat de catre evaluatorul autorizat EPI, EBM, Doru Petrica Dumitru, membru acreditat ANEVAR EPI, EBM cu legitimatia nr. 12378, care a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 26.03.2024, este:

4.800 EUR, echivalent a 23.861 LEI

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabila in conditiile economice și juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA
Evaluator Autorizat EPI



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante.....	4
2. Certificarea evaluatorului	5
3. Termenii de referinta ai evaluarii	6
Obiectul evaluarii	6
Adresa proprietatii	6
Scopul evaluarii	6
Clientul raportului	6
Utilizatorul raportului	6
Proprietar	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Baza de evaluare.	6
Tipul valorii estimate.....	6
Data evaluarii	7
Inspectia proprietatii.....	7
Moneda in care se exprima valoarea estimata.....	7
Modalitati de plata.....	7
Conformitatea evaluarii cu SEV	7
Procedura de evaluare	7
Natura si sursa informatiilor	8
Responsabilitatea fata de terti.....	8
Ipoteze	8
Ipoteze speciale	9
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
4. Prezentarea datelor.....	10
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	10
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului.....	11
Descrierea amenajarilor si constructiilor	12
Date privind impozitele si taxele.....	12
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente.....	12
Analiza pietei imobiliare	12
5. Analiza datelor și concluziilor	16
Cea mai buna utilizare	16
Metoda comparatiei directe	18
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	19
6. Anexe	21

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client	PRIMARIA EZERIS	
Utilizator	PRIMARIA EZERIS	
Data raportului de evaluare	26.03.2024	
Data inspectiei	19.03.2024 (<i>Valoarea de piata estimata este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii</i>)	
Data evaluarii	26.03.2024	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Loc. Soceni, nr. 246, comuna Ezeris, jud. Caras Severin	
Cod postal	327196	
Cartier / amplasare	Periferic	
Utilitati	Energie electrica, apa, canalizare – pe teren	
Acces	Drum public asfaltat	
Deschidere	Front stradal = 25 ml (conform extras CF)	
Suprafata teren	600 mp (<i>din acte si masuratori cadastrale</i>)	
Proprietar	COMUNA EZERIS – DOMENIUL PRIVAT	
Utilizare existenta	Teren intravilan rezidential	
Curs de schimb valutar	4,9711 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	4.800 EUR	23.861 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini inregistrate	Conform extras de Carte Funciara nr. 33645 Ezeris - nr. cerere 49009/10.10.2023, asupra proprietății nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este asupra terenului este liber de sarcini.	
Observatii speciale	-	
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Pe teren exista 3 constructii neintabulate care nu fac obiectul evaluarii: C1 – casa, cu Sc = 68 mp C2 – anexa, cu Sc = 46 mp C3 – anexa, cu Sc = 14 mp	

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluarii numai fata de clientul și utilizatorul lucrarii și certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevarate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele și conditiile limitative prezentate și reprezinta analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și impartiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate;
- ✓ Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- ✓ Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- ✓ Detin cunoștințele și experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ✓ Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- ✓ La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua;
- ✓ Subsemnatul, declar ca am inspectat personal proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii	Proprietatea imobiliara - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietatii	Localitate Soceni, nr. 254, Comuna Ezeris, jud. Caras Severin; Nr. Cad 33645, Carte Funciara nr. 33645 Ezeris.
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea vanzarii.
Clientul raportului	PRIMARIA EZERIS
Utilizatorul raportului	PRIMARIA EZERIS
Proprietar	COMUNA EZERIS – DOMENIUL PRIVAT
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre COMUNA EZERIS – DOMENIUL PRIVAT, in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciara nr. 33645 a Loc. Soceni, nr. cadastral 33645. In conformitate cu Extrasul de Carte Funciara prezentat, asupra proprietatii nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenurilor este liber de sarcini.
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 <i>Tipuri ale valorii</i>. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare</i> și GEV 630 <i>Evaluarea bunurilor imobile</i>.

Data evaluarii	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 26.03.2024 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna martie 2024 . Data evaluării este 26.03.2024 .
Inspectia proprietatii	Inspectia a fost efectuată în data de 19.03.2024, de către evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimație nr. 12378. Valoarea este valabilă în ipoteza ca starea fizică a proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Moneda în care se exprima valoarea estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (26.03.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9711 lei/EUR.
Modalități de plată	Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ 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 ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
Procedura de evaluare	Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspectia proprietății; ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama; ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

- ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietarul terenului, respectiv:

- ✓ Extras de carte funciara nr. 33645 Ezeris - nr. cerere 23321/29.02.2024;
- ✓ Incheiere nr. 23321/29.02.2024.

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- ✓ Publicatii privind piata imobiliara;
- ✓ Articole din presa;
- ✓ Site-uri imobiliare.

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si utilizator iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- ✓ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- ✓ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- ✓ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens.

Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

Nu sunt.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul

prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor

Identificarea
proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform Extras de Carte Funciara nr. 33645 a Loc. Ezeris – nr. cerere 23321/29.02.2024, jud. Caras Severin, proprietatea este descrisă astfel:

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Soceni, Nr. 246, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33645	600	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard de plasa.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16480 / 29/01/2024		
Act Normativ nr. 532, din 30/05/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXE, din 29/01/2024 emis de ING. UNGUREANU ALEXANDRU; Act Administrativ nr. 3/45, din 26/01/2024 emis de COMUNA EZERIS; Act Administrativ nr. 150, din 06/02/2024 emis de COMUNA EZERIS; Act Administrativ nr. 6, din 22/01/2024 emis de COMUNA EZERIS;		
B1	se înființează CF 33645 EZERIS pentru imobilul - în suprafață de 600 mp, nr. cad. 33645 rezultat în urma dezlipirii din imobilul cu nr. top. 226/3/5/a/1/b/a/3/a/1/b/2/1, nr. cad 288 înscris în cartea funciara pe hârtie nr. 1762 UAT EZERIS, conform HG 532/2002, Anexa 37, poziția 21 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al COMUNEI EZERIS, a HCL nr. 6 /22.01.2024 al COMUNEI EZERIS și a documentației cadastrale avizată de OCPI C-S în data de 31.01.2024	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE - în cond. HG 532/2002, Anexa 37, Poziția 21 și HCL nr. 6/2024, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA EZERIS, - DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.3
23321 / 29/02/2024		
Act Administrativ nr. 15, din 16/02/2024 emis de COMUNA EZERIS;		
B3	În baza Hotărârii consiliului local Ezeris nr. 15/16.02.2024, imobilul din A1 trece din domeniul public în domeniul privat al Comunei Ezeris.	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Identificarea
eventualelor
bunuri mobile
evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona,
oras, vecinatati si
amplasare

- Proprietatea este amplasată în Loc. Soceni, com. Ezeris, jud. Caras-Severin, cu acces la drum public asfaltat. Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa nr. 3 la prezentul raport.
- Tipul zonei: rezidențial.
- Accesul în zona se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale;
- Unități comerciale în apropiere: Nu;
- Unități de învățământ: Nu;
- Unități medicale: Nu;

- Institutii de cult: Nu;
- Sedii de banci: Nu;
- Institutii guvernamentale: Nu;
- Muze: Nu;
- Parcuri: Nu;
- Lacuri: Nu;
- Cursuri de apa: Nu;
- Altele: -

**Informatii despre
amplasament.****Descrierea
terenului**

Proprietatea este amplasata in Loc. Soceni, com. Ezeris, jud. Caras-Severin.

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: St = 600 mp (din acte si masuratori cadastrale)
- Deschiderea la strada: Front stradal = 25 ml
- Dimensiuni: -
- Inclinare: drept
- Forma: neregulata
- Acces: din drum public asfaltat
- Utilitati:
 - Retea urbana de energie electrica: existenta – bransat
 - Retea urbana de apa: existenta - bransat
 - Retea urbana de termoficare: inexistentă
 - Retea urbana de gaze: inexistentă
 - Retea urbana de canalizare: existenta – bransat
 - Retea urbana de telefonie: existenta
- Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: Rezidentiala
- Servituti de trecere: Nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restrictii existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor	Pe teren exista 3 constructii neintabulate care nu fac obiectul evaluarii: C1 – casa, cu Sc = 68 mp C2 – anexa, cu Sc = 46 mp C3 – anexa, cu Sc = 14 mp
Date privind impozitele si taxele	Valorile impozabile, impozitele si taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente	Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu sunt disponibile. - Data: - - Vanzatori: - - Pret vanzare: -
Analiza pietei imobiliare	Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (preponderent rezidentiala) și de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinatie rezidentiala situate in zona localitatii Ezeris, Jud. Caras-Severin.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in localitatea Ezeris, com. Ezeris, Jud. Caras-Severin.

Utilizarile potentiale ale proprietatii sunt: rezidential si comercial. Din analiza trendului pietei am determinat ca cererea existenta este pentru utilizare rezidentiala.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

In analiza acestei piete am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Comuna Ezeris, asezare romaneasca cu urme de locuire inca din secolul II e.n. din epoca daco-romana, este formata din doua sate: Ezeris si Soceni. Numele comunei se presupune ca vine de la denumirea castrului roman Aizis construit de romani pe dealurile dintre localitatile Ezeris si Firliug.

Comuna Ezeris este asezata intre doua siruri de dealuri care formeaza depresiunea Ezeris si este strabatuta de paraul Tau care isi are izvoarele la poalele Muntilor Semenici pe raza localitatii Tirnova.

Comuna Ezeris se invecineaza cu comuna Tirnova in partea de est, cu comuna Brebu si Zorlentu Mare in partea de nord, comuna Firliug si orasul Bocsa in partea de vest si Municipiul Resita in partea de sud.

Relieful este alcatuit din dealuri si lunci, inaltimea acestora variind intre 430 m si 200 m. Conditile climaterice corespund unei clime blande cu temperaturi cuprinse intre plus 30 si minus 15 grade Celsius.

Suprafata totala a comunei este de 7527 ha:

- suprafata agricola 4455 ha, din care:

- o arabil: 838 ha;
- o pasune: 1785 ha;
- o fanete: 1519 ha;
- o vii: 11 ha;
- o livezi: 302 ha;

- suprafata de padure: 3072 ha.

In urma recensamantului din anul 2002 au rezultat urmatoarele:

- populatia: 1447 locuitori;
- cladiri: 538;

- gospodarii: 446.

Caile de acces:

- drumuri comunale: 9,5 km;
- drumuri forestiere: 9,6 km;
- drumuri vicinale agricole: 27 km.

Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piata data, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar, pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

- cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare disponibile pe piață;
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare) - aflate în curs de construire sau în faza de propunere;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construire și dezvoltare;
- proprietățile oferite la data curentă (vechi și noi);
- gradul de ocupare de către proprietari și de către chiriași;
- numărul de proprietăți vacante și cauzele neocupării;
- conversia în utilizări alternative;
- condițiile economice și circumstanțele speciale;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării;
- impactul normativelor de construcții, documentațiilor de urbanism și al altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, in urma analizei pietei s-a constatat ca exista oferte de vanzare pentru terenuri similare, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre **5-15 EUR/mp**. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, într-un anumit interval de timp.

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

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și, de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

În analiza cererii de pe piața locuințelor sunt importanți următorii factori:

- populația din aria de piață - mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descrere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;
- nivelul veniturilor și salariilor;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- raportul între spațiile ocupate de proprietari și cele ocupate de chiriași;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane și taxe, disponibilitatea asigurărilor);
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare și barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții de cultură, instituții de învățământ și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice, cu venituri medii, suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajați în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare medie care doresc să construiască o casă în această locație dar și din partea persoanelor juridice care doresc un sediu pentru firma lor în această locație sau să desfășoare o activitate comercială sau de servicii.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută.

Concluzii privind cererea: cererea este în creștere începând cu anul 2011, la data evaluării se poate estima o creștere a cererii pe termen scurt și mediu, cu o scădere pe termen lung.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat care a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare pe piața energetică, asupra furnizorilor și consumatorilor finali (casnici sau non-casnici). Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează că țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați. Menționăm că prezenta evaluare are la bază ofertele și informațiile disponibile de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare*.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in **Loc. Soceni, Com. Ezeris, si localitati similare din Jud. Caras-Severin**.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Rezidential	da	da	da	da
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea rezidentiala.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber* este cea actuala, de **teren cu destinatie rezidentiala**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este fizic posibila
- este permisa legal
- este fezabila financiar
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber).

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Având în vedere informațiile disponibile despre oferte de vânzare pentru terenuri similare s-a optat pentru metoda comparației directe.

In prezentul raport de evaluare nu s-au utilizat metode alternative de evaluare a terenului datorita lipsei informatiilor necesare pentru aplicarea acestor metode (lipsa informatiilor despre proprietati imobiliare cu constructii tranzactionate sau oferite la vanzare pentru metoda extractiei, lipsa certificatului de urbanism in care sunt precizati coeficientii si parametrii zonali utilizati in aplicarea tehnicii reziduale).

Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzactionate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **6 – 15 EUR/mp.**

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zona și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate.

Aceasta a fost estimată la:

4.800 EUR, echivalent a 23.861 LEI

**Analiza
rezultatelor și
concluzia asupra
valorii**

Valoarea rezultată în urma aplicării metodei de evaluare selectate este următoarea:

Abordarea prin comparația directă = **4.800 EUR**

Abordarea prin metode de evaluare alternative = **nu s-au aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este metoda comparației directe.

Aceasta metoda indeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantitatii și calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):

4.800 EUR, echivalent 23.861 LEI

la cursul valutar de 4,9711 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost oferite la vanzare recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari – cumparari de terenuri, cu si fara constructii).

Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre **6-15 EUR/mp**, pretul diferind in functie de localizare, suprafata, acces, utilitati, etc.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. *Planificarea* – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. *Colectarea* – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafata (mp)	600 mp	1086,00 mp	1108,00 mp	3600,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	15 €/mp	15,0 €/mp	9 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
CONDITII DE FINANTARE	Condițiile pietei	Condițiile pietei	Condițiile pietei	Condițiile pietei
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	martie-24	martie-24	martie-24	martie-24
LOCALIZARE	Soceni	Brebu locatie mai buna	Brebu locatie mai buna	Ezeris locatie similara
SUPRAFATA (mp)	600 mp	1086 mp	1108 mp	3600 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canal - pe teren	la limita	la limita	la limita
FORMA IN PLAN	neregulata	regulata	regulata	regulata

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
<i>Element de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>
Suprafata (mp)	600 mp	1086 mp	1108 mp	3600 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		15,00 €/mp	15,00 €/mp	9,00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15% / -20%	-20%	-20%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3,0 €/mp	-3,0 €/mp	-1,4 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		12,00 €/mp	12,00 €/mp	7,65 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12,00 €/mp	12,00 €/mp	7,65 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12,00 €/mp	12,00 €/mp	7,65 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Conditiiile pietei	Conditiiile pietei	Conditiiile pietei	Conditiiile pietei
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12,00 €/mp	12,00 €/mp	7,65 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12,00 €/mp	12,00 €/mp	7,65 €/mp
CONDITII DE PIATA	martie-24	martie-24	martie-24	martie-24
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12,00 €/mp	12,00 €/mp	7,65 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Soceni	Brebu	Brebu	Ezeris
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		-25%	-25%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3,0 €/mp	-3,0 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		9,00 €/mp	9,00 €/mp	7,65 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	600 mp	1086 mp	1108 mp	3600 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	1,5 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,5 €/mp	0,5 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canal - pe teren	la limita	la limita	la limita
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN	neregulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0,9 €/mp	-0,9 €/mp	-0,8 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	-5%	10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0,5 €/mp	-0,5 €/mp	0,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		8,55 €/mp	8,55 €/mp	8,42 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		8,55 €/mp	8,55 €/mp	8,42 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	4,4 €	4,4 €	2,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	36%	36%	30%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	3	2
VALOARE DE PIATA* :	8 €/mp	4.800 €	, echivalent a	23.861 lei
*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_C), care este cea mai apropiata				Curs valutar BNR:
dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				4,9711 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Brebu - locație mai bună (-25 %)

Co_B: Brebu - locație mai bună (-25 %)

Co_C: Ezeris - locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A - nu necesită ajustări

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de 20%

Astfel, pentru <suprafață> s-au aplicat ajustări comp. C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (rezidențială) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum pietruit - inferior (5 %)

Co_B: drum pietruit - inferior (5 %)

Co_C: drum asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, în să prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: la limita - similar

Co_B: la limita - similar

Co_C: la limita - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată - superior (-10 %)

B: regulată - superior (-10 %)

C: regulată - superior (-10 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conștientizării în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces



Perspectiva teren



Anexa nr. 3 – Incadrare in zona

Sursa: geoportal.ancpi.ro



Anexa nr. 4 – Cotații de piață

Comparabila 1

publi24.ro

Vand teren intravilan Brebu **15 EUR**

Caras-Severin, Resita Govândari Vezi pe hartă Valabil din 23.02.2024 21:51:56



0733649721

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 456

Raportează

C Cosmin

Telefon validat

Specificatii

Suprafata terenului	2435,0 m ²	Front stradal	40
Destinatie	Rezidential	Amenajare strazi	Iluminat stradal

Descriere

Vand teren intravilan comuna brebu

1 parcela 1086 MP

1 parcela 1108 MP

Ambele parcele sunt in acelasi loc.

Vecini,terenul este pe loc drept,curent,apa si canalizare foarte aproape de teren.

Schimb doar cu garsoniera sau apartament în Resita.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-brebu/0787999dddi479i627dh7h9422he9104.html>

Comparabila 2

publi24.ro



+ Adaugă anunț

Vand teren intravilan Brebu

15 EUR

Caras-Severin, Resita Govândari

Vezi pe hartă

Valabil din 23.02.2024 21:51:56



0733649721

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 457

Raportează



Cosmin

Telefon validat

Specificatii

Suprafata terenului	2435,0 m ²	Front stradal	40
Destinatie	Rezidential	Amenajare strazi	Iluminat stradal

Descriere

Vand teren intravilan comuna brebu

1 parcela 1086 MP

1 parcela 1108 MP

Ambele parcele sunt in acelasi loc.

Vecini,terenul este pe loc drept,curent,apa si canalizare foarte aproape de teren.

Schimb doar cu garsoniera sau apartament în Resita.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-brebu/0787999dddi479i627dh7h9422he9104.html>

Comparabila 3



Mesaje

Contul tău

Adauga anunt nou



PRIVAT ⓘ

**Adrian**
Pe OLX din aprilie 2017
Activ pe 21 martie 2024

Trimite mesaj

☎ 0744 66 41 23

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Ezeris,**
Caras-Severin



Postat 16 martie 2024

Teren 3600 mp2 Intravilan Ezeris

33 000 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Buna ziua! Doresc sa vand acest teren de 3600 de metri patrati, intravilani, situati in localitatea Ezeris.

Va prezint acest teren, la baza dealului cu o priveliste de povesti, avand numar de casa, si o cu suprafata destul de mare pentru materializarea oricaror planuri de constructie.

Este un pamant foarte roditor pentru cei interesati sa-si faca o gradinuta, pamantul nefiind cultivat in ultimii 20 de ani.

Terenul se afla la un nivel mai ridicat, si nu este predispus problemelor din zona de a fi inundat de ploii sau de a tine apa. Suprafata este dreapta, si forma aproape patrata, avand deschidere o latura intreaga catre strada, de aproximativ 55 de metri.

Acest pamant se afla intr-o zona mai retrasa a satului, in fata avand strada, in spate dealul, iar in lateral pe o parte un vecin si pe cealalta parte un pamant cu proprietatii plecati din sat. Pentru cine doreste liniste, pamantul este suficient de retras ca si locatie fata de sat incat sa aveti liniste deplina.

Drumul este asfaltat pana la intrare, si are toate utilitatile la indemana, gata pentru bransare, curentul fiind deja tras pe suprafata terenului, iar apa si canalizarea sunt la mai putin de 10 metri de marginea lui.

Alte detalii la telefon.

ID: 247708808 Vizualizări: 442  **Raportează**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-3600-mp2-intravilan-ezeris-IDgLmmn.html>

Comparabila suplimentara

publi24.ro



+ Adaugă anunț

Teren la Bratova

Caras-Severin, Bratova

Vezi pe hartă

Valabil din 27.02.2024 11:07:12

6 EUR

1 / 1



0725763784

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 1269

Raportează



Rodica

Descriere

Vand teren la Bratova , acte la zi , impozit la zi , drum de acces.

Bratova aparține de comuna Tamova, este la 1 km de cartier Terova și 6 km de Reșița. Pot sa vand parcelă de 2500 mp, 2800 mp, 3600 mp, 4000 mp, 5000 mp, 8630 mp sau cea mai mare 10000 mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-la-bratova/49g28g0735gg7if4d2d81375hf26i437.html>

Anexa nr. 5 – Documentele proprietatii



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33645 Ezeriș

Nr. cerere	23321
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164831039



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Soceni, Nr. 246, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33645	600	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard de plasa.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16480 / 29/01/2024		
Act Normativ nr. 532, din 30/05/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Înscriș Sub Semnatura Privată nr. ANEXE, din 29/01/2024 emis de ING.UNGUREANU ALEXANDRU; Act Administrativ nr. 3/45, din 26/01/2024 emis de COMUNA EZERIS; Act Administrativ nr. 150, din 06/02/2024 emis de COMUNA EZERIS; Act Administrativ nr. 6, din 22/01/2024 emis de COMUNA EZERIS;		
B1	se înființează CF 33645 EZERIS pentru imobilul -în suprafață de 600 mp, nr .cad. 33645 rezultat în urma dezlipirii din imobilul cu nr .top. 226/3/5/a/1/b/a/3/a/1/b/2/1 ,nr cad 288 înscris în cartea funciară pe hârtie nr. 1762 UAT EZERIS, conform HG 532/2002, Anexa 37, poziția 21 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al COMUNEI EZERIS, a HCL nr 6 /22.01.2024 al COMUNEI EZERIS și a documentației cadastrale avizată de OCPI C-S în data de 31.01.2024	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE - în cond. HG 532/2002, Anexa 37, Poziția 21 și HCL nr 6/2024, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA EZERIS, - DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.3
23321 / 29/02/2024		
Act Administrativ nr. 15, din 16/02/2024 emis de COMUNA EZERIS;		
B3	În baza Hotărârii consiliului local Ezeriș nr 15/16.02.2024, imobilul din A1 trece din domeniul public în domeniul privat al Comunei Ezeris.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 33645 Comuna/Oraș/Municipiu: Ezeriș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33645	600	Imobil împrejmuit cu gard de plasa.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	315	-	-	-	
2	arabil	DA	285	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33645-C1	construcții de locuințe	68	Fara acte	S. construita la sol:68 mp; Casa nr.246,S. construita la sol 68mp;construita din BCA in anul 2000,fara certificat energetic si fara lift.
A1.2	33645-C2	construcții anexa	46	Fara acte	S. construita la sol:46 mp; Anexa,S.construita la sol 46mp;caramida nearsa in anul 1970.
A1.3	33645-C3	construcții anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; Anexa,S.construita la sol 14mp;construita din caramida nearsa in anul 1970.

Carte Funciară Nr. 33645 Comuna/Oraș/Municipiu: Ezeriș

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.547
2	3	8.518
3	4	3.398
4	5	4.261
5	6	1.346
6	7	17.702
7	8	6.33
8	9	6.483
9	10	15.429
10	11	5.693
11	12	11.821
12	13	2.586
13	14	2.26
14	15	2.636
15	1	11.403

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile 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. 241.

Data soluționării,

29-02-2024

Data eliberării,

12/03/2024

Asistent Registrator,

MIHAELA LOREDANA GALESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

ROȘCA CAMELIA
Referent
(parafa și semnătura)

Cod verificare



100164831039

Incheiere Nr. 23321 / 29-02-2024



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

Dosarul nr. 23321 / 29-02-2024

INCHEIERE Nr. 23321

Registrator: SOFIA GAINA

Asistent registrator: MIHAELA LOREDANA GALESCU

Asupra cererii introduse de COMUNA EZERIS privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.15/16-02-2024 emis de COMUNA EZERIȘ;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 33645, inscris in cartea funciara 33645 UAT Ezeriș avand proprietarii: COMUNA EZERIȘ in cota de 1/1 de sub B.2;
- În baza Hotărârii consiliului local Ezeriș nr 15/16.02.2024, imobilul din A1 trece din domeniul public în domeniul privat al Comunei Ezeriș. asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 33645 UAT Ezeriș;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA EZERIȘ

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Resita, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
04-03-2024

Registrator,
SOFIA GAINA

Asistent Registrator,
MIHAELA LOREDANA GALESCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*