

EVAL SUN SRL
Nr. Reg. Com J35/124/2024
CUI 49400280
Nr. autorizație ANEVAR 0877
Evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare Cristina GALICIU
Legitimație ANEVAR nr. 19506
Tel: 0740014830

Raport de evaluare nr. 85/23.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Casa in regim de inaltime P si terenul aferent, situate in comuna Liebling,
nr.397, jud. Timis

CF 409005 Liebling, nr. cadastral 409005, 409005-C1,

la data de 23 iulie 2024

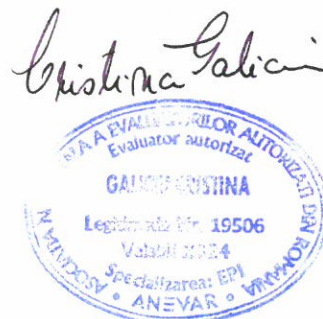
in scopul estimarii valorii de piata in

vederea vanzarii-cumpararii

Beneficiar: SUCIU ROXANA NICULINA

Utilizator desemnat: COMUNA LIEBLING

- Iulie 2024 -



23 Iulie 2024

Referitor : Evaluare casa in regim de inaltime P si terenul aferent, situate in comuna Liebling, nr.397, jud. Timis, inregistrat in CF 409005 Liebling, nr. cadastral 409005, 409005-C1, aflate in proprietatea COMUNEI LIEBLING, CIF 4483897, domeniu privat, la data de 23.07.2024, in scopul estimarii valorii de piata in vederea vânzării-cumpărării.

La solicitarea dumneavoastra, am efectuat evaluarea casa in regim de inaltime P si terenul aferent, situate in localitatea Liebling, nr. 397, CF 409005 Liebling, nr. cadastral 409005, 409005-C1, jud. Timis. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 51 de pagini cu anexe (centralizator, fișele de evaluare, tranzacții și oferte ale unor proprietăți comparabile, documente de proprietate), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Prin prezenta scrisoare, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face obiectul acestui raport. Valoarea de piață (rotunjită) a activului evaluat, estimată de evaluator este de:

VALOAREA DE PIATA

€ 29.949 (Doua Zeci si Noua Mii Noua Sute Patruzeci si Noua Euro)

Lei 148.894 (O Suta Patruzeci si Opt Mii Opt Sute Nouazeci si Patru Lei)

din care:	Teren (Valoare de piata)	13.806 Euro	68.638 Lei
	Constructii (Valoare de piata)	16.143 Euro	80.257 Lei

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Eval SUN SRL
Nr. Reg. Com J35/124/2024
CUI 49400280
Nr. autorizație ANEVAR 0877
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
Cons. Jr. Cristina GALICIU
Membru ANEVAR legitimație nr. 19506
Mobil 0740014830
E-mail office@evalsun.ro



CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
II. PREZENTAREA DATELOR	10
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
IV. EVALUARE	20
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	30
VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	32



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către EVAL SUN SRL, membru corporative ANEVAR, autorizatie nr.0877 care semneaza raportul prin Cristina Galiciu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația nr. 19506 – valabila 2024.

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, evaluatorul certifică faptul ca nu are niciun interes prezent sau de perspectivă cu proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențată de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile și metodologia de lucru recomandate de catre A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de Verificare A.N.E.V.A.R.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul a îndeplinit cerintele programului de educație continuă al A.N.E.V.A.R., având încheiata asigurarea de răspundere profesională.

Cons. Jr. Cristina GALICIU

EVAL SUN SRL este membru corporative ANEVAR legitimație nr. 0877

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR legitimație nr.19506

Evaluarea proprietatilor imobiliare EPI

Legitimație nr. 19506 valabila 2024

Tel: 0740014830

E-mail: office@evalsun.ro

Evaluator autorizat
Cristina GALICIU

EVAL SUN SRL
Administrator
Cristina GALICIU

Cristina Galiciu



1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: SUCIU ROXANA NICULINA

Beneficiar: SUCIU ROXANA NICULINA

Utilizatorul desemnat: COMUNA LIEBLING

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul estimării valorii de piață așa cum este definite în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii, pentru vânzare-cumpărare.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: Casa regim de înaltă și terenul aferent

Adresa: Localitatea Liebling, nr.397

Identificare cadastrală: 409005, 409055-C1

Carte funciară: 409005, Liebling

Proprietar: Comuna Liebling, CIF 4483897, domeniul privat.

1.5 Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a activului așa cum este definite în standardele de evaluare. Conform standardului SEV 100 – Cadru General, definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață:

„Valoarea de piață este 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”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Expriarea în € a opiniei finale este 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.).

Valoarea estimată nu conține TVA.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului. Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.



1.6 Data evaluării

Data inspecției: 16.07.2024. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Cristina Galiciu, în prezența reprezentantului clientului. Proprietatea nu a fost măsurată. Suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client: Extras CF, fără a se efectua măsurători suplimentare.

Proprietatea a fost inspectată vizual. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

Data evaluării: 23.07.2024

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 23.07.2024.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Julie 2024**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 23.07.2024, **1 Euro = 4,9716 Lei.**

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În întocmirea raportului de evaluare, ne-am bazat pe inspecția proprietății și pe informațiile furnizate de către Client care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea acestora, precum și pe rezultatul propriilor noastre investigații.

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF nr. 409005 Liebling)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- 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.imobiliare.ro, www.olx.ro, publi24.ro, etc.;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică.



1.9 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către beneficiarul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de beneficiarul raportului, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu:

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.



Metodologie:

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile.

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune.

Alte aspecte:

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu este cazul

1.10 **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- 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 proprietatea 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.11 **Declarația conformității evaluării cu SEV**

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)



SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 400 – Verificarea evaluării
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.12 Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

a. Localizare

România este un stat situat în sud-estul Europei Centrale, pe cursul inferior al Dunării, la nord de peninsula Balcanică și la țărmul nord-vestic al Mării Negre și se întinde pe o suprafață de 238 391 km², la care se adaugă 23 700 km² din platforma Mării Negre.

România se învecinează astăzi cu 5 țări pe o lungime totală a frontierei de 3 150 km. Cea mai lungă graniță este reprezentată de aceea cu Republica Moldova. Vecinii României sunt: la nord și nord-est Republica Moldova, în partea de sud Bulgaria, în sud-vest Serbia, în nord-vest Ungaria și în partea de nord și est Ucraina.

Județul Timiș este așezat în partea de vest a României, în centrul provinciei istorice Banat. Reședința lui este municipiul Timișoara, capitala regiunii de Vest și cel mai mare și important oraș al macroregiunii de dezvoltare Sud-Vest a României.

Teritorial, este cel mai mare județ al României, cu 8.696,7 km² (3,65% din suprafața întregii țări) și o populație de 758.380 locuitori. Județul Timiș se învecinează cu alte 3 județe și anume Arad, Hunedoara și Caras-Severin. Limita vestică a județului este reprezentată de granița cu Ungaria, în timp ce în partea de sud-vest, se regăsește granița cu Serbia.

În județul Timiș sunt 10 orașe: Timișoara, Lugoj, Sannicolau Mare, Jimbolia, Recas, Faget, Buzias, Deta, Gătaia și Ciacova.

Liebling este o comună în județul Timiș, Banat, România. În subordinea administrativă, comuna Liebling are următoarele localități: Liebling, centru administrativ, satul Cerna, în partea de est și Conacu Iosif, în partea de vest, situate la o distanță de 8 km față de centrul comunei.

Localitatea Liebling se învecinează la nord cu localitatea Pădureni, Unip, Stamora-Română, în partea de est cu satele Berini și Cerna, la sud cu satul Sipet, iar în partea de vest cu localitatea Jebel.

Localitatea Liebling este situată în partea de sud-vest a județului Timiș, la o distanță de 35 km față de municipiul Timișoara, pe drumul județean DJ 69 și respectiv drumul național DN59. Alte orașe apropiate sunt: Deta la 32 km, Ciacova la 20 km și Gătaia la 25 km. Este legată de rețeaua feroviară prin intermediul liniei secundare Jebel-Liebling, dar care este închisă din 27 februarie 2014.

Prima atestare documentară a localității apare în secolul XIII sub numele de Besd sau Desd. Comuna Liebling a fost înființată în anul 1786 prin colonizarea etnicilor germani (șvabi). Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Liebling se ridică la 3.358 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,44%), cu minorități de romi (2,68%) și maghiari (1,76%). Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (72,13%), cu minorități de penticostali (7,15%), romano-catolici (3,1%) și greco-catolici (2,68%).

Comuna Liebling este administrată de un primar și un consiliu local compus din 13 consilieri. Localitatea aparține bazinului hidrografic al Timișului. Valea Tofoaia străbate teritoriul localității în partea de nord, dedusând în râul Timiș prin canalul Birda-Lanca.





b. Date despre vecinătăți și împrejurimi și comunicație

Proprietatea evaluată este situată în zona mediană a comunei Liebling, cu acces direct pe DJ 693B. Zona în care este situat imobilul este o zonă rezidențială, compusă din case și terenuri libere cu destinație rezidențială.

Proprietatea analizată este situată la o distanță de aproximativ 30 km de Municipiul Timisoara și transportul public se face cu autobuz.



c. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea fizică și juridică

Proprietatea supusă evaluării este formată din: **teren intravilan** în suprafața de 1.534 mp, pe care este edificată o construcție de tip: locuință unifamilială P, cu aria construită la sol de 299 mp, într-o stare avansată de degradare. Construcția a fost edificată în anul 1921 conform Certificatului de atestare fiscală eliberat de Comuna Liebling.

Această adresă se află în zona intravilană a localității; accesul la imobil se face pe un drum asfaltat DJ 693B.

Utilități:

- Retea de energie electrică: existentă
- Retea de apă: existentă
- Retea de gaze: nu există
- Retea de canalizare: existentă
- Retea de telefonie și cablu: existentă

Finisaje: inferioare.

Artere de circulație:

- Auto: drum asfaltat. Calitatea rețelilor de transport: asfaltat cu circulația pe o bandă pe fiecare sens.
- Trasee suprafață: Inexistentă.
- Stație de autobuz: existentă

Descrierea terenului

Teren intravilan în suprafața de 1.534 mp (conform Extras CF), categoria de folosință "Curti Construcții" - 796 mp și "Arabil" - 738 mp. Terenul are forma aproximativ dreptunghiulară, morfologie plană la nivelul drumului de acces și este îngrădit (gard plăci de beton și tablă). Terenul analizat dispune de 2 fronturi stradale cu o expunere de: 78 ml la DC 156 și 19 ml la DJ 693B.

Vecinătăți:

- Nord: Proprietate privată;
- Sud: Drum de acces DJ 693B;
- Est: DC156;
- Vest: Proprietate privată.

Descrierea construcțiilor

Casa în regim de înălțime P

Construcție cu regim de înălțime P, cu destinația de locuință unifamilială, forma aproximativ dreptunghiulară, cu latura mare în adâncimea parcelei.

Structura construcției: fundații de cărămidă, pereți din cărămidă nearsă și valatuci, planșeu lemn și valatuci, acoperiș tip șarpantă de lemn acoperită parțial cu înveliș de țiglă și plăci de asbociment. Construcția beneficiază de tamplărie de lemn, ușa de acces în imobil este din tablă.

Compartimentare imobil: hol intrare, bucatărie/sufragerie, 2 dormitoare și 2 încăperi neamenajate.

Finisaje: Inferioare, imobilul se află într-o stare avansată de degradare. Exterioare: tamplăria exterioară lemn cu geam de sticlă (într-o stare avansată de degradare), parțial tencuieli pe bază de var; Interioare: pardoseli gresie de calitate inferioară în bucatărie, podele într-un dormitor,



parchet laminat in sufragerie si dormitor 2, restul spatiului este cu pardoseala de beton, tamplarie interioara din lemn (intr-o stare avansata de degradare).

Dreptul de proprietate al imobilului este înscris in: **CF nr. 409005 Liebling, cu nr. cadastral 409005, 409005-C1.**

La rubrica foaie de proprietate:

B. Partea II. Proprietari și acte		
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8417 / 21/02/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Liebling); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 409005 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6293.	A1
9053 / 09/04/2024		
Act Administrativ nr. 26 - HCL, din 04/04/2024 emis de Consiliul Local al Comunei Liebling; Act Administrativ nr. 2647-certificat de atestare fiscala, din 19/04/2024 emis de Comuna Liebling;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE , art 357 NCA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA LIEBLING , CIF:4483897, domeniul privat		

Conform Extras de Carte Funciara mentionat anterior asupra proprietatii analizate NU greveaza sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

- Teren in surplus (considerat de evaluator): nu
- Teren in exces (considerat de evaluator): nu

d. Date privind impozitele si taxele

Raportul de evaluare nu tine cont de taxele notariale sau taxele si impozitele implicate de un transfer de proprietate.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

a. Considerente generale

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențial/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pietei pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.



b. Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip residential – Casa cu regim de înălțime P și teren aferent.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip intravilan, case și terenuri intravilane, piață a carei arie geografică se poate define ca fiind comuna Liebling, cât și zonele similare din jurul comunei.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Zona este o zonă rezidențială, vecinătățile reprezentând proprietăți rezidențiale (case și terenuri pentru construcții).

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți rezidențiale din comuna Liebling.

Analiza cererii de proprietăți similară în localitatea Liebling se poate efectua prin identificarea persoanelor care ar putea avea un asemenea tip de cerere: persoane fizice, persoane juridice.

Sunt căutate proprietăți rezidențiale la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip intravilan este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii are la bază identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru care proprietatea evaluată prezintă interes.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, acest tip de proprietăți prezintă o cerere destul de scăzută, fiind sensibilă la situația conjuncturală a economiei (modalități de finanțare, creșterea prețurilor).

Cererea este redusă datorită faptului că, politica monetară a BNR nu mai încurajează consumul datorită situației economice mondiale actuale, drept urmare nu se mai acordă credite ipotecare și imobiliare, doar respectând criterii minime de acceptare foarte restrictive – la care se încadrează foarte puțini clienți. Pe de altă parte, clienții care respectă aceste criterii trebuie să plătească dobânzii foarte mari, astfel până la remediarea situației actuale de criză achiziționarea de proprietăți imobiliare a stagnat.

Diferența față de perioada anterioară este aceea că hotărârea de cumpărare se ia mult mai greu. Clientul a devenit mai pretențios, are nevoie de mult timp, tatonează, compară alternativele și alege cu atenție

Consultanții imobiliari spun că în prezent sunt tot mai puțini cei care achiziționează proprietăți



imobiliare "oriunde și oricum" doar pentru că le vor vinde mai scump după un an sau doi. În paralel, investitorii se gândesc mult până iau o hotărâre, mai ales dacă au de-a face cu proprietari care cer prețuri mari și nu vor să negocieze.

O altă cauză a reducerii cererii față de anii anteriori este reprezentată de devalorizarea leului în fața euro și de turbulențele de pe piețele financiare internaționale. Aceste evoluții determină dificultatea dezvoltatorilor imobiliari de a-și finanța proiectele prin intermediul băncilor.

Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. În cazul piețelor pe care se tranzacționează proprietățile imobiliare, oferta reprezintă totalitatea drepturilor asupra proprietății disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

Proprietăți similare se vând ca urmare a execuției unor garanții bancare sau societăți și persoane fizice care au construit în vederea comercializării.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți imobiliare, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Pentru analiza ofertei competitive s-au studiat factori precum:

- cantitatea și calitatea proprietăților vândute sau propuse spre vânzare;
- volumul construcțiilor noi - proiecte aflate în construcție sau propuneri;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție și dezvoltarea;
- proprietățile oferite curent (vechi și noi);
- gradul de ocupare de către proprietari și chiriași;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- conversia spre utilizări alternative;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării.

În vederea analizei ofertei competitive sunt căutate proprietăți imobiliare a căror dimensiuni, utilizare, zonă nivel de finisare să fie similare cu proprietatea evaluată. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește ofertele de terenuri din zona, au fost identificate următoarele:

Elemente de comparație	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Jud Timis, Comuna Liebling	Jud Timis, Sat Conacu Iosif (comuna Liebling)	Jud Timis, sat Cerna (comuna Liebling)
Sursa date	https://www.storia.ro/ro/oferta/av518-teren-intravilan-1038mp-asfalt-proiect-casa-liebling-1DycZJ	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-vand-teren/442i3i524h2h73hfe03hdgd59ei9i651.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-teren-pentru-casa-cerna-timis-1500mp/h83e50975f2g7f9124idg2h9g91fhe0i.html
Suprafață (mp)	1038	917	1500



Pret oferta euro/mp	26	16	9
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	asfalt
Topografie/relief	drept	drept	drept
Utilități disponibile	cu utilitati, proiect, AC	cu utilitati	cu utilitati
Formă în plan și deschidere - front stradal	regulata - 1fs	regulata -1fs	regulata -1fs

S-au găsit pe piață trei proprietăți a căror caracteristici pot fi comparate cu cele ale proprietății imobiliare situate în comuna Liebling și care au fost scoase spre vânzare.

Anunțurile proprietăților prezentate mai sus au fost găsite pe site-uri imobiliare și la fața locului în discuții cu vecinii și cu proprietarii imobilelor respective. Informațiile și fotografiile acestora se găsesc în anexe.

c. Echilibrul pietei

Dezechilibru în favoarea cererii fiind o piață a cumpărătorilor. Transformarea pietei imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criza cunoscut în mediile de afaceri și de participării pe piață – coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată. În opinia noastră, tendința se va menține și în viitor. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Riscul de vandabilitate: În opinia evaluatorului, proprietatea îndeplinește condițiile pietei și poate fi vândută într-o perioadă relativă medie de timp (aproximativ 6-9 luni) în condiții normale de marketing.

În zonă, valoarea de piață a terenurilor este cuprinsă între 8€ - 30€ pe mp, în funcție de:

- îndepărtarea acestora de limita intravilanului;
- de dimensiuni și front stradal;
- de vecinătăți;
- de forma acestuia;
- de dotarea cu utilitățile.

d. Metodologie evaluare și comentarii

Comentarii

Raportul de evaluare trebuie considerat ca fiind cea mai bună estimare a unei valori realizabile. Nu putem garanta estimările prezentate în acest raport, cu toate că subliniem faptul că evaluarea



a fost pregatita cu atentie pe baza informatiilor puse la dispozitia noastra de catre client si pe baza propriilor investigatii. Evaluarea este o opinie asupra valorii, cu caracter oficial, elaborate pe baza unui contract cu clientul, pe care se pot baza partile identificate si pentru care evaluatorul isi asuma raspunderea. Evaluarea presupune cercetarea selectiva a pietelor relevante, asamblarea datelor concludente, folosirea metodelor analitice corespunzatoare, ca si aplicarea cunostintelor, experientei si rationamentelor profesionale in scopul gasirii celei mai potrivite solutii la o problema de evaluare. Evaluatorul pune la dispozitia clientului o opinie asupra valorii unei proprietati imobiliare, opinie care reflectatoate realitatile pertinente de pe piata.

Cea Mai Buna Utilizare

Cea mai buna utilizare este utilizarea unui active care ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui active, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere. Cea mai buna utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine statator, poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia, cand activul este o parte a unui grup, caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor:

- a) sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- b) sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

CMBU a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, constructia subimpartirea sau unirea; in mod alternativ, terenul poate fi pastrat ca investitie. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului. Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza ca terenul este localizat intr-o zona preponderant rezidentiala. Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza cea mai buna utilizare a terenului liber este cea actuala.

CMBU a terenului construit

Cea mai buna utilizarea a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative. Din aceleasi considerente ca la terenul liber si aici, cea mai buna utilizare a terenului construit este actuala lui folosinta, adica teren pentru constructii rezidentiale. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru critrii. Ea trebuie sa fie: permisa legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva.



Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata – proprietate de tip rezidential. Imobilul s-a evaluat in ipoteza utilizarii in continuitate, in scopul proiectat initial, respectiv proprietate de tip rezidential, considerate a fi si cea mai buna utilizare. Prin prisma criteriilor ce defines notiunea de CMBU aceasta abordare este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.



IV. EVALUARE

Evaluarea terenului

Evaluarea terenurilor, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, și care sunt tranzacționate/ofertate.

Aplicarea metodelor de evaluare în acest caz a presupus o serie de acțiuni preliminare în funcție de amplasarea terenului în zonă, se culeg informații de piață privind valorile de tranzacționare în zonă, a terenurilor libere, similare.

Evaluarea terenului s-a efectuat prin metoda comparației directe.

Metoda comparației directe 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 și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (la data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparare care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică aria și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

Zonarea este deseori criteriul de bază pentru selecție, deoarece amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mai mari deosebirile între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Corecțiile pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate corecțiile trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Ofertele comparabile sunt prezentate în anexe.

EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA PE PERECHE DE DATE -				
Localitatea Liebling, CF 409005 Liebling, zona intravilan, jud. Timis				
Metoda comparatiei directe				
Data evaluarii				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Adresa	zona intravilan Liebling	zona intravilan Liebling	zona intravilan Conacu Iosif	zona intravilan Cerna
Suprafața (mp)	1534	1038	917	1500
Preț ofertă/vânzare (€/mp)		26	16	9
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă actuala	ofertă actuala	ofertă actuala
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-2.6	-1.6	-0.90
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		23.4	14.4	8.1
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut



Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		23.4	14.4	8.1
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		23.4	14.4	8.1
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		23.4	14.4	8.1
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		23.4	14.4	8.1
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		23.40	14.40	8.1
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Liebling	Liebling	Conacu Iosif	Cerna
Comparativ cu subiectul		locăție similara	locăție superioara	locăție inferioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	-5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	-0.72	0.41
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		23.40	13.68	8.51
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	1534	1038	917	1500
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2.34	-1.37	0
DESTINAȚIA (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	Drept	Drept	Drept	Drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
UTILITĂȚI DISPONIBILE	cu utilitati	cu utilitati, proiect, AC	cu utilitati	cu utilitati
Cuquantum ajustare (%)		-35%	0%	0%

Cuantum ajustare (€/mp)		-8.19	0.00	0.00
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE - FRONT STRADAL	regulata - 2fs	regulata - 1fs	regulata -1fs	regulata - 1fs
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	5%
Cuantum ajustare (€/mp)		1.17	0.68	0.43
VECINATATI		similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
ACCESIBILITATE	buna	buna	buna	buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		-40%	-5%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-9.36	-0.68	0.43
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		14.04	13.68	8.93
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		14.04	13.68	8.93
Ajustare totală brută absolută	(€)	11.70	2.77	0.83
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	50%	20%	10%
Număr de ajustări	(buc.)	4	4	3
VALOARE DE PIAȚĂ* (ROTUNJITA):	9 euro/mp			

* Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Comparabila C) care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute. (Curs valutar BNR: 4,9716 lei/€).

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor pentru teren:

- Conditii de vanzare:

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

- Suprafata

S-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si B cu suprafete mai mici- corectie rezultata din analiza ofertelor de pe piata din care rezulta concluzia ca pretul unitara al terenurilor de suprafata mica este mai mare decat al celor cu suprafata mai mare.

- Localizare

S-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C (locatie inferioara) si ajustare negativa comparabilei B (locatie superioara), avand in vedere pozitia inferioara, respectiv superioara fata de Municipiul Timisoara.



- Utilitati disponibile

S-a aplicat ajustare negativa comparabilei A avand in vedere faptul ca aceasta beneficia de autorizatie de construire si proiect.

- Front stradal

S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele, beneficiind doar un front stradal.

V teren (rotunjit) = 9 euro/mp

V totala teren (rotunjit) = 9 euro/mp * 1534 mp = 13.806 euro

Evaluarea proprietatii imobiliare

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii. Evaluarea reprezinta o opinie sau concluzie emisa pe baza unei analize minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspect ale unei anumite proprietati, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

Conform indicatiilor din standardele de evaluare, metodele de evaluare aplicabile pot fi:

- **Abordarea prin piata** – aceasta abordare este o cale generala de estimare a valorii, indicata pentru bunurile mobile sau pentru un drept de proprietate asupra bunurilor mobile, care utilizeaza una sau mai multe metode ce compara subiectul cu bunuri similare sau cu drepturi de proprietate asupra unor bunuri similare.
- **Abordarea prin venit** – este o abordare comparativa a valorii oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluata si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare. Aceasta estimeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare (venit) din detinerea titlului de proprietate.
- **Abordarea prin cost** – la baza abordarii costului sta principiul substitutiei: un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de achizitie sau de productie al unui inlocuitor cu aceeasi utilitate.

Prezentul raport de evaluare a proprietatii imobiliare are ca scop determinarea valorii de piata a acesteia. Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in cauza, situata in comuna Liebling, nr.397, jud. Timis, formata din casa in regim de inaltime P si terenul aferent, s-a folosit Abordarea prin piata, abordare acceptata de standardele ANEVAR, precum si de cele internationale.

Evaluarea s-a facut in conditiile detinerii dreptului de proprietate complet. Etapele parcurse in evaluarea proprietatii imobiliare au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea dreptului de evaluat;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se țină seama la derularea tranzacției;



- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

- Stabilirea celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Metoda Comparăției Directe de Piață

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;

- verificarea veridicității datelor;

- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);

- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.



Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niste componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrangeri, etc).

Condițiile de finanțare – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – ajustările se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea ajustării nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta

modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

Elemente de comparație	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Adresa	Jud Timis, comuna Liebling	Jud Timis, comuna Liebling	Jud Timis, sat Conacul - Iosif (comuna Liebling)
Sursa date	Vand casa la tara 4 cam. 150.0 mp • Liebling Timis (publi24.ro)	Vand casa 300.0 mp • Liebling Timis (publi24.ro)	Vand casa la tara 100.0 mp • Liebling Timis (publi24.ro)
Suprafață (mp)	150	300	100
Pret oferta euro	64900	59999	56000
Detalii	Casa P	Casa P	Casa P
Teren	1450 mp	2018 mp	2877 mp
Data	iulie 2024	iulie 2024	iulie 2024
Finisaje	medii+ PVC	Medii+/PVC	medii+/PVC
Anul constructiei	1930	1927	1930
Comentarii	CT gaz + calorifere, mobilata si utilata	CT lemne + calorifere, partial utilata si mobilata	Sobe teracota, partial utilata si mobilata

Ofertele comparabile sunt prezentate in anexe.



EVALUAREA CONSTRUCȚIEI – ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Localitatea Liebling, nr.397, CF 409005-C1, Liebling, jud. Timis				
Metoda comparatiei directe				
Data evaluării				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Adresa	zona intravilan Liebling	zona intravilan Liebling	zona intravilan Liebling	zona intravilan Conacul Iosif
Suprafața (mp)	299	150	300	100
Preț ofertă/vânzare €		64900	59999	56000
Pret teren (€/mp)	9			
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă actuala	ofertă actuala	ofertă actuala
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare €		-3245.00	-2999.95	-2800.00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE €		61655.00	56999.05	53200.00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare €		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		61655	56999.05	53200.00
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare €		0	0	0
PREȚ AJUSTAT €		61655.00	56999.05	53200.00
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare €		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		61655.00	56999.05	53200.00
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare €		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		61655.00	56999.05	53200.00
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare €		0	0	0
PREȚ AJUSTAT €		61655.00	56999.05	53200.00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Liebling	Liebling	Liebling	Conacul Iosif
Comparativ cu subiectul		locație similară	locație similară	locație superioară



Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare €		0	0	-5320.00
PREȚ AJUSTAT €		61655.00	56999.05	47880.00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	299	150	300	100
Cuquantum ajustare (%)		7%	0%	10%
Cuquantum ajustare €		4315.85	0	4788.00
TEREN	1534	1450	2018	2877
Diferenta mp		84	-484	-1343
Cuquantum ajustare €		756	-4356	-12087
AN CONSTRUCTIE	1921	1930	1927	1930
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare €		0	0	0
FINISAJE	fara	superioare+/PVC	medii+/PVC	medii+/PVC
Cuquantum ajustare (€/mp)		-100.00	-75.00	-75.00
Cuquantum ajustare €		-15000.00	-22500.00	-7500.00
UTILITĂȚI DISPONIBILE	cu utilitati	cu utilitati + beci	cu utilitati	cu utilitati
Cuquantum ajustare (%)		-15%	0%	0%
Cuquantum ajustare €		-9248	0	0
SISTEM DE INCALZIRE	sobe tabla	CT gaz + calorifere	CT lemne + calorifere	sobe teracota
Cuquantum ajustare (€/mp)		-50	-30	-20
Cuquantum ajustare €		-7500.00	-9000.00	-2000.00
ELEMENTE NON-IMOBILIARE (MOBILIER, DOTARI)	fara	mobilitata si utilata	partial mobilitata si utilata	mobilitata si utilata
Ajustare €		-15000.00	-5000.00	-10000.00
VECINATATI		similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare €		0	0	0
ACCESIBILITATE	buna	buna	buna	buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare €		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		-8%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice €		-41676.40	-40856.00	-26799.00
PREȚ AJUSTAT €		19978.60	16143.05	21081.00
PREȚ AJUSTAT (€)		19978.60	16143.05	21081.00
Ajustare totală brută absolută	(€)	51820.10	40856.00	41695.00
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	22%	0%	20%
Număr de ajustări	(buc.)	7	5	7
VALOARE DE PIAȚĂ CONSTRUCTIE* (ROTUNJITA) :		16143 euro		



Curs valutar BNR: 1 euro = 4,9716 lei

*In conformitate cu GEV 630 pct.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinate de Comparabila B, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Valoare proprietate (rotunjit) – EURO 16.143 Saisprezece Mii O Suta Patruzeci si Trei Euro

Valoare proprietate (rotunjit) – LEI 80.257 Optzeci Mii Doua Sute Cincizeci si Sapte

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietarilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii de pe piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza tendintei. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

- Pentru conditiile pietei au fost aplicate ajustari de -5% pentru toate comparabilele, avand in vedere ca aceste proprietati se afla listate ca si oferte, s-a considerat ca in urma negocierii directe dintre un potential comparator si vanzator se poate obtine o scadere a pretului cu marje cuprinse intre 3-10% din valoarea listat initial;
- Pentru localizare s-au aplicat ajustari asupra comparabilei C, aceasta fiind localizata superior fata de proprietatea analizata, fiind situate mai aproape de Municipiul Timisoara;
- Pentru suprafata casei s-au efectuat ajustari in vederea aducerii comparabilelor A si C la nivelul proprietatii evaluate;
- Pentru diferentele de suprafata ale terenului s-au efectuat ajustari in vederea aducerii comparabilelor la nivelul proprietatii evaluate;
- Pentru gradul de finisare s-au efectuat ajustari asupra comparabilelor, acestea avand finisaje superioare fata de proprietatea analizata;
- Pentru utilitati disponibile s-a efectuat ajustare pentru comparabila A, aceasta beneficiind de beci;
- Pentru sistemul de incalzire s-au efectuat ajustari pentru toate comparabilele, acestea beneficiind de sisteme de incalzire superioare fata de proprietatea analizata;
- Pentru toate comparabilele am eliminat aportul elementelor non-imobiliare: mobilier si dotari.



V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

a. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Criteriile prin care se analizeaza (reconciliaza) rezultatele abordarilor pentru a selecta valoarea de piata din randul valorilor estimate in cadrul abordarilor sunt:

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista suficiente tranzactii de bunuri similare; nivelul preturilor de tranzactionare in general se formeaza urmarind ofertele de vanzare prioritar fata de situatiile de inchirieri. Adecvarea unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelata cu tipul de proprietate si cu viabilitatea acesteia; in acest caz se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detalieri, astfel incat confera o mai buna acuratete si se conformeaza modelului real al pietei de profil, metoda are un grad bun de incredere.

Cantitatea si calitatea informatiilor utilizate: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate informatii de pe piata imobiliara locala, sunt credibile si estimarea valorii de piata este corecta.

Tinand cont de rezultatele obtinute prin metoda de evaluare precum si de adecvarea, calitatea, relevanta si cantitatea de informatii de pe piata de care s-a dispus pentru evaluarea proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului, valoare de piata estimata la data evaluarii de – 23 Iulie 2024 – este:

29.949 Euro

(Doua Zeci si Noua Mii Noua Sute Patruzeci si Noua Euro)

**Valorile prezentate nu include TVA sau alte taxe legate de cedarea dreptului de proprietate.*

Cristina Galiciu



b. Rezultatele evaluarii / Concluzii finale asupra valorii de piata

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia noastra, valoarea de piata totala estimata, pentru proprietatea imobiliara descrisa mai sus, la data evaluarii este:

VALOARE DE PIATA

29.949 Euro

(Doua Zeci si Noua Mii Noua Sute Patruzeci si Noua Euro)

Echivalent a:

148.894 Lei

(O Suta Patruzeci si Opt Mii Opt Sute Nouazeci si Patru Lei)

din care:	Teren (Valoare de piata)	13.806 Euro	68.638 Lei
	Constructii (Valoare de piata)	16.143 Euro	80.257 Lei

Curs valutar la data de 23.07.2024: 1 Euro = 4,9716 Lei

**Valorile prezentate nu includ TVA sau alte taxe legate de cedarea dreptului de proprietate.*

Cristina Galici

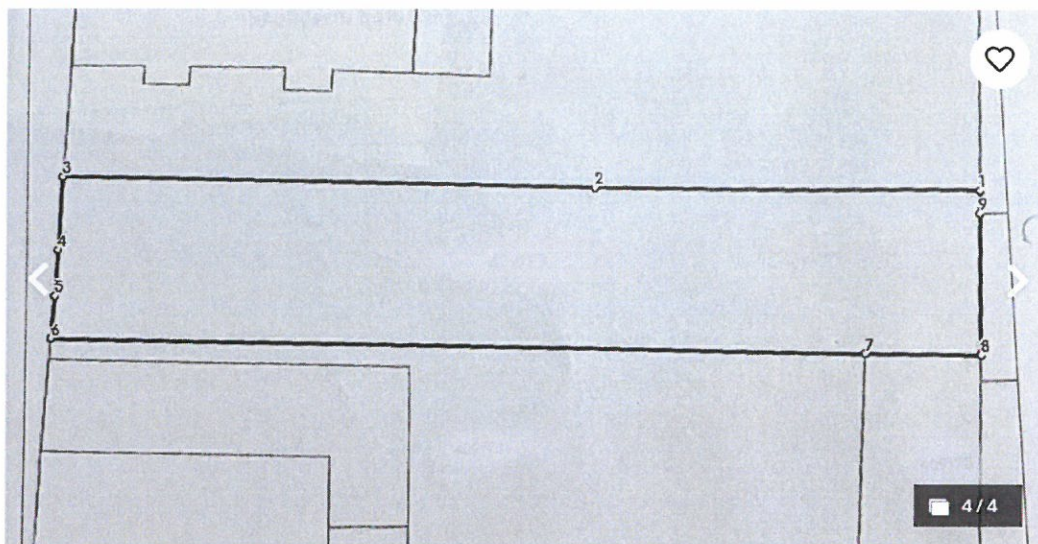


VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE



OFERTA COMPARABILA TEREN

Comparabila A



AV518 Teren intravilan, 1038MP, asphalt, proiect casa, Liebling

📍 Liebling, Liebling, Timis

27 000 €

26 €/m²

Prezentare generală

📏 Suprafață utilă	1.038 m²	📐 Tip teren	intravilan
📍 Locație	Cere informații	📏 Dimensiuni	Cere informații
👁️ Vizionare la distanță	Cere informații	👤 Tip vânzător	agenție

Descriere

AV-Estate va ofera spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 1.038 mp si front stradal de 13,5 ml, in Liebling, la 29 km de Timisoara.

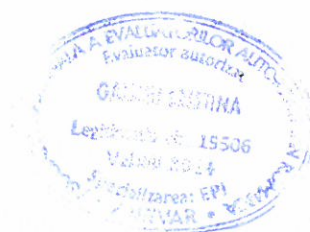
Utilitati:

- apa, curent, canalizare. Drum asfaltat.

Terenul se vinde cu de autorizatie cu proiect de casa individuala in regim de inaltime P+M si gard imprejmuit.

Totul este platit - Disponibilitate imediata de construire.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/av518-teren-intravilan-1038mp-asfalt-proiect-casa-liebling-IDycZJ>



Comparabila B

Vand teren

15 000 EUR

Timis, Iosif Vezi pe hartă

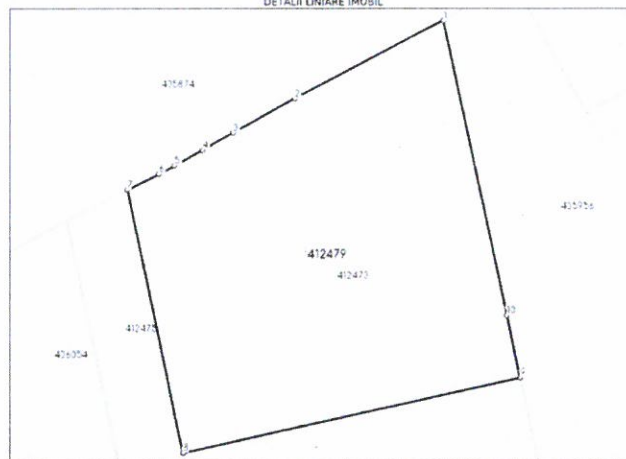
Valabil din 21.03.2024 20:07:31

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
412479	917	Terenul este partial imprejmuit: gard sarma pe latura de est si pe latura de nord (partial).

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	917	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment - (m)
1	209.150.781 458.397.902	2	209.137.156 458.390.777	15.376
2	209.137.156 458.390.777	3	209.131.457 458.387.634	6.508

Descriere

Vand teren intravilan in loc. Iosif (com. Liebling) cu suprafata de 917 mp, front stradal 33 m, liber de sarcini. Pe teren exista bransament de curent, apa de la retea si fantana. Mai multe detalii la telefon.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/442i3i524h2h73hfe03hdgd59ei9i651.html>



Comparabila C

Teren pentru casa | Cerna - Timis 1500mp

13 500 EUR

📍 Timis, Timisoara 📍 Vezi pe hartă

Validat din 23.03.2024 10:32:10



Descriere

Vand teren pentru casa in sat Cerna apartine de Liebling

Suprafata teren 1500mp , front stradal 18.5ml si adancime 82m

Teren intravilan, cu numar de casa

Apa si curent in fata terenului, situat intre case

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pentru-casa-cerna-timis-1500mp/h83e50975f2g7f9124idg2h9g91fhe0i.html>



OFERTA COMPARABILA VANZARE

Comparabila A

Casa de vanzare schimb Liebling

64 900 EUR negociabil

309 EUR/m²

Timis, Liebling Vezi pe hartă

Valută din 13.02.2024 11:33:51



Specificatii

Suprafata utila	210,0 m ²	Suprafata terenului	1450,0 m ²
Numar camere	4	Numar bai	1
Incalzire	centrala proprie	Accept schimburi	da
Numar bucatarii	1	Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat strada...
		+	
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV C...	Sistem incalzire	Calorifere, Centrala prop...
+		+	
Acces internet	Cablu	Stare interior	Buna
Ferestre cu geam termopan	PVC	Usa intrare	Lemn
Podele	Dusumea, Gresie	Usi interior	Lemn
Pereti	Faianta, Vopsea lavabila	Bucatarie	Mobilata Utilata
Contorizare	Apometre	Mobilat	Complet
Electrocasnice	Aragaz, Aspirator, Frigide...	Dotari imobil	Acoperis, Curte, Gradina
+			

Descriere

Proprietar, vand(sau schimb cu apartament cu 2 camere in Timisoara), casa nemteasca in localitatea Liebling. Suprafata utila a casei este de aproximativ 150 mp, este formata din 4 camere

bucatarie generoasa si baie

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa-la-tara/anunt/casa-de-vanzare-schimb-liebling/878451ih1i877d40d326292753gh7125.html>



Comparabilia B

Vând Casa Liebling + teren 2018m2

59 999 EUR negociabil

200 EUR/m²

📍 Timis, Liebling 📍 Vezi pe hartă



Specificatii

Suprafata utila

 $300,0 \text{ m}^2$

Descrizione

Vând casa Liebling, 4 camere decomandate, 1 baie cu vana, bucătărie nou renovata si mobilata, suprafată totala + teren de 2018 m2

Utilitati: Apa retea + fântână, canalizare, centrala pe lemne cu calorifere, trifazic

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/vand-casa-liebling-teren-2018m2/3103ih7758047i4fe54ie838g5f92922.html>



Comparabila C

Casă cu teren 25 km de Timișoara

56 000 EUR 560 EUR/m²

📍 Timis, Liebling 📍 Vezi pe hartă

Modificat din 24.07.2024 07:05:28



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

Casă cu teren 2877 mp la 25 km de Timișoara, sat Conacul-Iosif comuna Liebling 3 camere, baie cu duș, fosă septică, apă curentă, la șoseaua principală ce leagă Jebel de Liebling. 56000 euro negociabil.

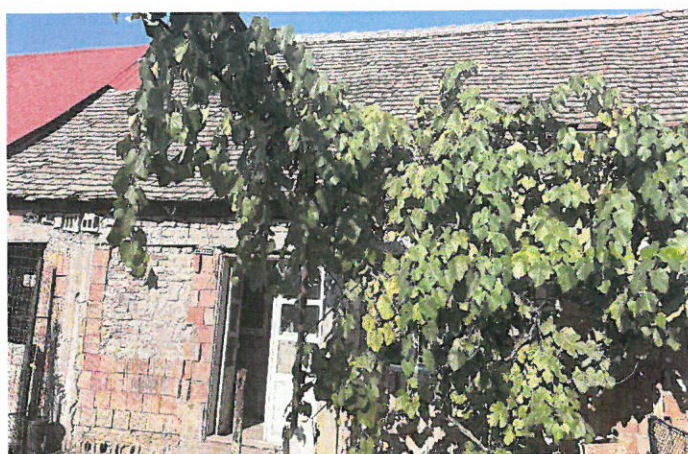
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa-la-tara/anunt/casa-cu-teren-25-km-de-timisoara/i337h78682gi7625d0f013593g0e3617.html>

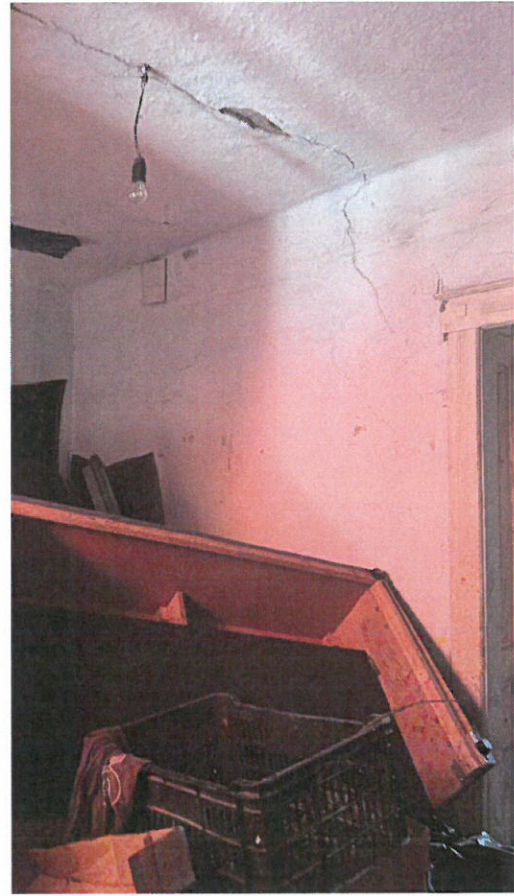
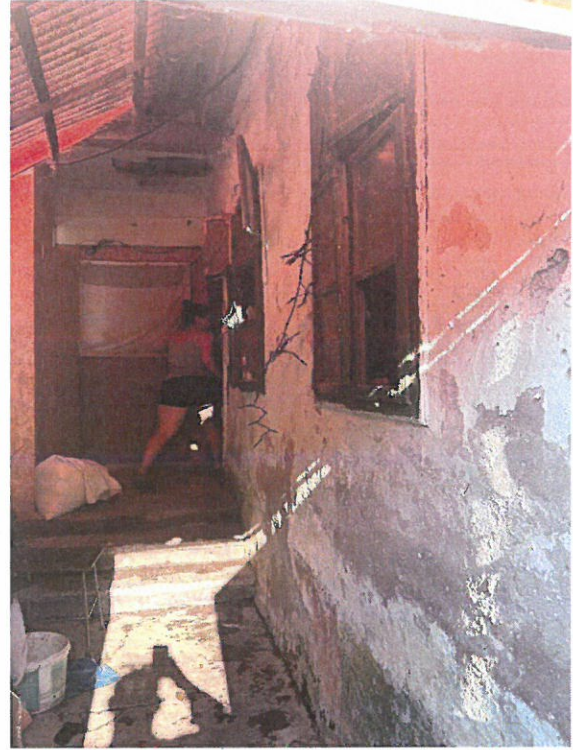


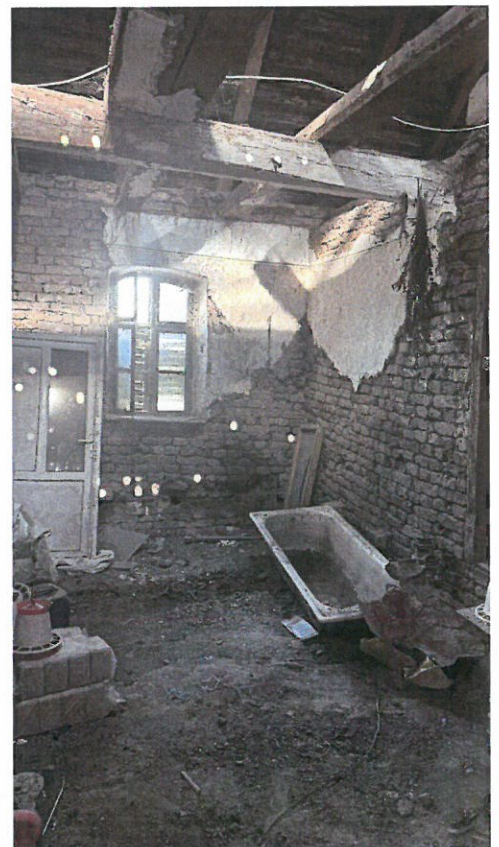
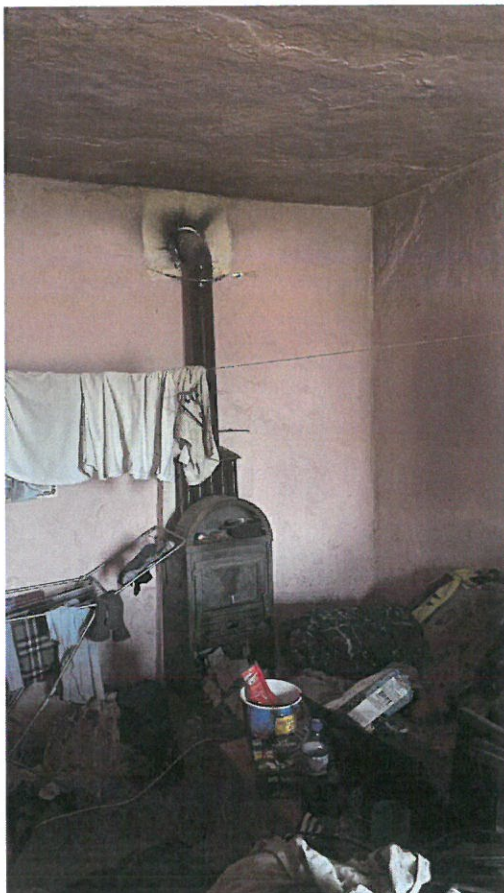
HARTA

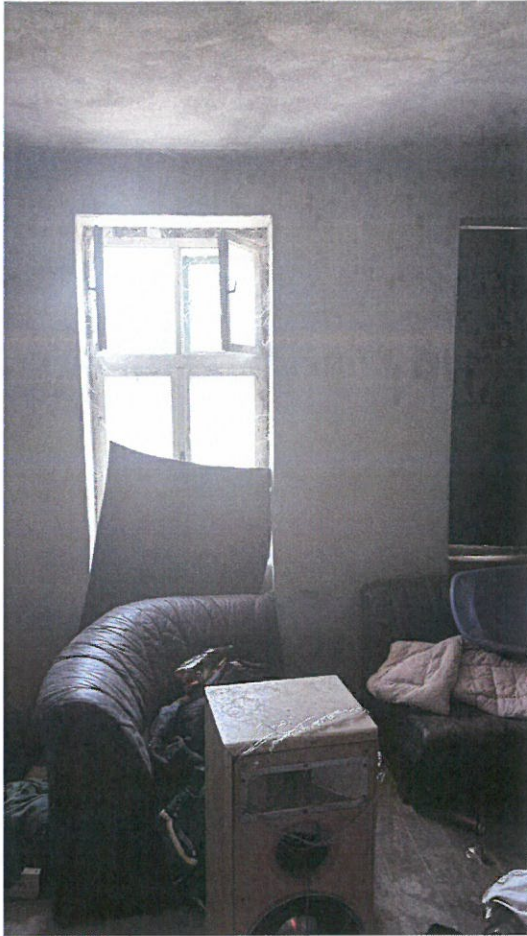


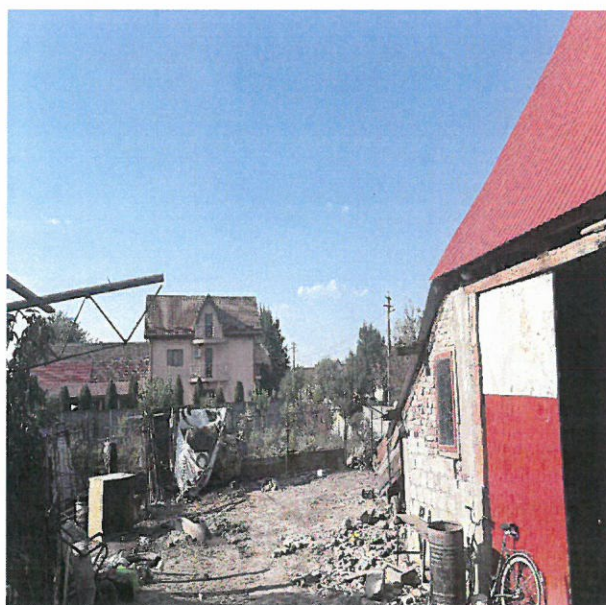
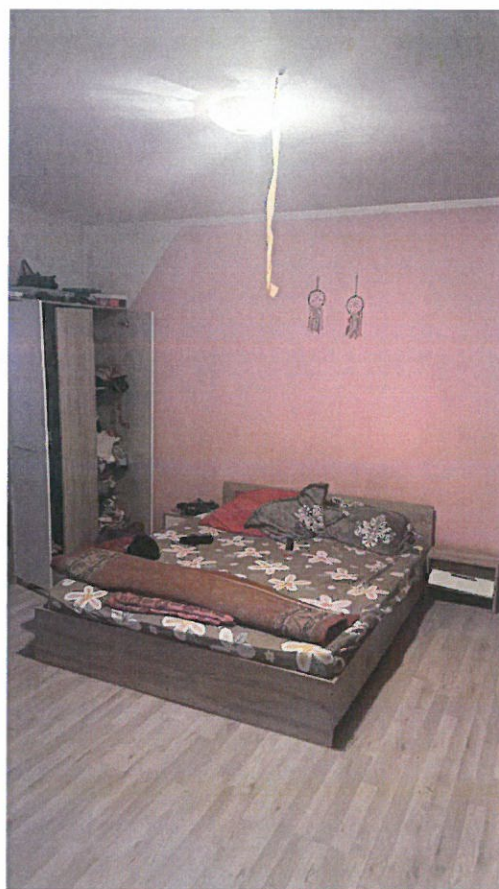
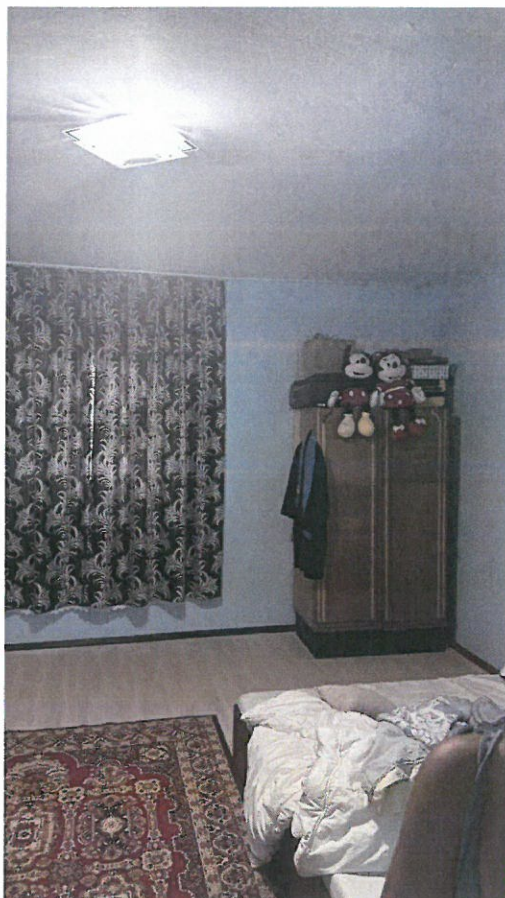
FOTOGRAFII











DOCUMENTE





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deta

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 409005 Liebling

Nr. cerere 9053
Ziua 09
Luna 04
Anul 2024

Cod verificare
100166137216



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Liebling, Nr. 397, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	409005	1.534	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 403649;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	409005-C1	Loc. Liebling, Nr. 397, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:299 mp; Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8417 / 21/02/2023	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Liebling); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 409005 ca urmare a B1 finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 6293.	A1
9053 / 09/04/2024	
Act Administrativ nr. 26 - HCL, din 04/04/2024 emis de Consiliul Local al Comunei Liebling; Act Administrativ nr. 2647-certificat de atestare fiscala, din 19/04/2024 emis de Comuna Liebling;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, art 357 NCA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA LIEBLING, CIF:4483897, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

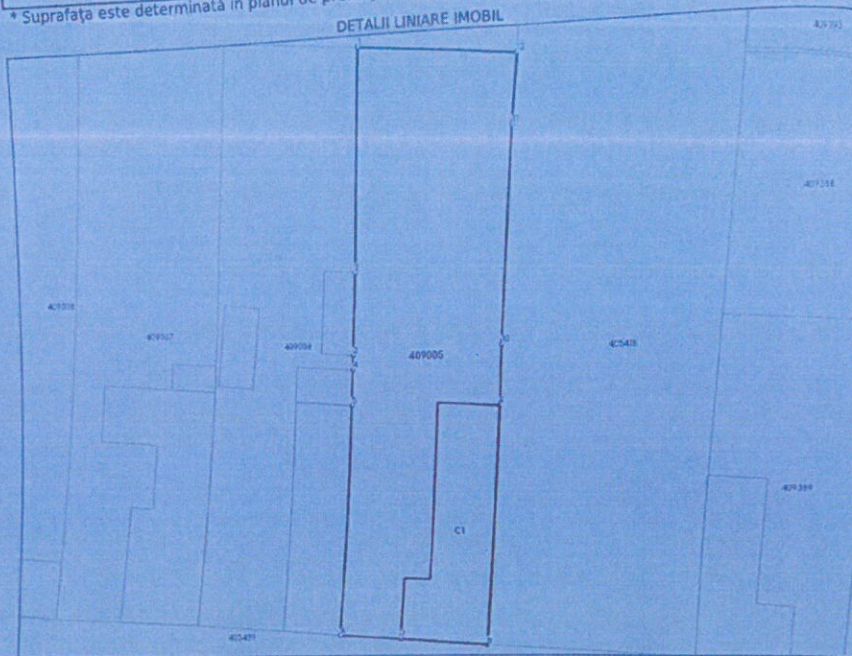
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 409005 Comuna/Oraș/Municipiu: Lila
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	
409005	1.534	Imobil înscris în CF sporadic 403649;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	796	11	-	-	
2	arabil	DA	738	11	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	409005-C1	construcție de locuințe	299	Cu acte	S. construită la sol: 299 mp; Casa

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	213.472.321 460.053.379	2	213.470.907 460.025.5	27.915
2	213.470.907 460.025.5	3	213.470.236 460.014.711	10.81



Carte Funciară Nr. 409005 Comuna/Oraș/Municipiu: Liebling

Punct Inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	213.470,236 460.014,711	4	213.470,115 460.012,75	1.965
4	213.470,115 460.012,75	5	213.469,819 460.007,985	4.774
5	213.469,819 460.007,985	6	213.467,866 459.976,57	31.476
6	213.467,866 459.976,57	7	213.476,038 459.976,002	8.192
7	213.476,038 459.976,002	8	213.487,809 459.975,13	11.803
8	213.487,809 459.975,13	9	213.489,83 460.007,668	32.601
9	213.489,83 460.007,668	10	213.490,206 460.015,706	8.047
10	213.490,206 460.015,706	11	213.491,904 460.043,011	27.358
11	213.491,904 460.043,011	12	213.492,59 460.051,552	8.569
12	213.492,59 460.051,552	1	213.472,321 460.053,379	20.351

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
13-05-2024
Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ADRIANA TABACU
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Posarul nr. 9053 / 09-04-2024

INCHEIERE Nr. 9053

Registrator: MARIA LUMINITA GRIGORIE
Asistent registrator: ADRIANA TABACU

Asupra cererii introduse de COMUNA LIEBLING privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.26 - HCL/04-04-2024 emis de Consiliul Local al Comunei Liebling;
- Act Administrativ nr.2647-certificat de atestare fiscala/19-04-2024 emis de Comuna Liebling;

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 231

Vazand referatul asistentului registrator

In temeiul art. 29 din lg. 7/1996 , fiind indeplinite cerintele art.888 NCC ;i art. 357 C.Adm,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 409005, Inscris in cartea funciara 409005 UAT Liebling avand proprietarii: STATUL ROMÂN in cota de 250/1534 de sub B.7, STATUL ROMÂN in cota de 1/1 de sub B.8;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , art 357 NCA mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea COMUNA LIEBLING, domeniul privat, sub B.9 din cartea funciara 409005 UAT Liebling;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA LIEBLING

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

16-05-2024

MARIA LUMINITA GRIGORIE

ADRIANA TABACU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in 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 inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



COMUNA LIEBLING
Serviciul Impozite si Taxe
CUI 4483897
IODCP
Nr.

ROMANIA

Anexa nr.11
Model 2016 ITL011

din 19/07/2024

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL**

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **SUCIU MIHAI VALENTIN**, nr. / 19/07/2024
cu domiciliul in **jud.TIMIS,loc.LIEBLING, str.,nr.397 BL,sc.,et.,ap.**
legitim(a) prin **cu CNP 1950714350029**, avand calitatea de proprietar
si a verficantilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale
la nr.de rol nominal unic **3535**, se atesta urmatoarele :
Numele si prenumele : **SUCIU MIHAI VALENTIN**
CNP : **1950714350029**
Domiciliul : **jud.TIMIS,loc.LIEBLING, str.,nr.397**

Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri :

CLADIRI SI TERENURI Total: intravilan=1534.00 mp.

[X] Adresa: loc.LIEBLING,nr.397 ,bl.,sc.,et.,ap.

Detalii: Zona: A, rangut 4, nr. CF. 409005, nr. TOP. 409005-C1 din anul: 1921

Val. impozabila: Rez. 66602, Nerez. 0 lei, suprafete:

- cladiri (lemn, caramida nearsa, valatuci, piatra naturala , cu inst.) , Sup. rezidentiale

: S.C.=299.00 mp, val. imp.=66602.25 lei. (an: 1921)

Teren aferent: impozit total/teren 99.00 lei, curti/construcții: 796.00 mp, din care: cu constructii 299 mp si curti 497 mp.

Areal 738 mp, tarla 11, parcela, nr. CF. 409005, nr. tit., nr. CAD.

Fila:

(2)

(2)

(2)

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, figureaza in evidentele compartimentului iscal cu urmatoarele creante bugetare de plata catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Denumirea creantei bugetare	Ramasita	Curent	Majorari	Total
Impozit cladiri PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Taxa cladiri	0.00	33.00	1.00	34.00
Taxa PSI -PV:- x	0.00	0.00	0.00	0.00
Taxa gunoi 2013-2016	480.00	0.00	0.00	480.00
Impozit ter. intrav. agr. PF	0.00	0.00	0.00	0.00
Taxa teren inchiriat	0.00	0.00	0.00	0.00
Total restant	480.00	33.00	1.00	514.00

In cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la comunicarea datei decesului, iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitorilor ce revin moștenitorilor și către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru :

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate

Alte mentiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate : 30 de zile de la data emiterii

Primar
MUNTEANU IOAN GHEORGHE

Inspector
MARCHETE BOGDAN

Referent fiscal
Petrus Vlorel

A LIEBLING

-1-





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0877

Se acordă societății:

EVAL SUN SRL

Cu sediul în județul TIMIS, cod unic de înregistrare 49400280

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

Data emiterii: 29.01.2024
Valabil până la: 31.12.2024

