

CCA CONS-EVAL SRL
Membru Corporativ ANEVAR nr. 342
CUI 31124890; J35/147/2013
Ghiroda, str. Sf. Andrei, nr.12
Tel. : 0726-113-977;
Mail: cca.cons.eval@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

TEREN EXTRAVILAN CF 408595

Situat in Comuna Stiuca, sat Olosag



PROPRIETAR : Comuna Stiuca

BENEFICIAR: Comuna Stiuca

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

- OCTOMBRIE 2023-

Scrisoarea de transmitere

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'TIMIȘARA', 'CCA CONS-EVAL', 'S.R.L.', and 'CUI-31124890'. The signature is written in a cursive style.

Către ,
Comuna Stiuca

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru urmatorul teren :

- TEREN EXTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 1600 MP din CF 408595,
situat in Comuna Stiuca, sat Olosag, Judetul Timis, proprietatea Comunei Stiuca.

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii minime a redeventei a terenului in ipoteza concesiunii conform legislatiei in vigoare.

In acceptiunea **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piata si valoarea minima a redeventei** a proprietatilor imobiliare analizate, **la cursul valutar BNR de 4,9676 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**17.10.2023**) este :

Nr. crt.	CF	Localizare	Supraf. mp	Valoare teren			Valoare concesiune/ an pentru 25 ani		Valoare concesiune/mp/ an	
				euro/ mp	Valoare euro	Valoare lei	euro/ an	lei/ an	euro/ mp/an	lei/ mp/an
1	CF 408595	Olosag	1,600	4.00	6,400	31,617.00	256	1,264.6800	0.1600	0.7904

- **Valoarea nu contineTVA .**
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea este estimata la stadiul fizic al proprietatii imobiliare existent la momentul inspectiei;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente 2023;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului in ipoteza concesiunii;
- Piesele anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

Destinatar/Beneficiar:
Comuna Stiuca

Cu stima,
Evaluator autorizat – Ing..Cioc Cristina Almia ,
Membru titular ANEVAR - EI, EPI, EBM
Legitimatie nr. 11453

Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

1. INTRODUCERE

- 1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea
- 1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport
- 2.2. Identificarea clientului
- 2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati
- 2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.6. Tipul de valoare si definirea acesteia
- 2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii
- 2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii
- 2.10. Identificarea evaluatorului si competenta
- 2.11. Clauza de nepublicare

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Descrierea situatiei juridice
- 3.2. Date despre piata imobiliara
- 3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

5. ABORDAREA IN EVALUARE

- 5.1. ABORDAREA PRIN PIATA

- 6. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

7. ANEXE .



1. INTRODUCERE

1.1. Declarație de conformitate.Certificarea

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte ;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii și concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele, opiniile și concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerințelor și metodologiei de lucru **ANEVAR** și Raportul poate fi verificat (la cerere) în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022**.

Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic al Standardelor Internaționale de Evaluare.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

- **EI** –*Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț și alte active necorporale ;*
- **EPI** –*Evaluarea Proprietății Imobiliare ;*
- **EBM** –*Evaluarea Bunurilor Mobile,*

a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Cu stimă,
Evaluator autorizat – Ing..Cioc Cristina Almia ,
Membru titular ANEVAR - EI, EPI, EBM
Legitimatie nr. 11453

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

OBIECTUL EVALUARII	<u>TEREN EXTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 1600 MP</u>
LOCALIZARE	Comuna Stiuca, sat Olosag, Judetul Timis
PROPRIETAR:	Comuna STIUCA
BENEFICIAR:	STIUCA, str. Principala nr. 111 Județul Timis Primaria Comunei Stiuca
Drept de proprietate	Drept real principal
SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piata si valorii minime a redeventei pentru concesiune teren.

Data inspectiei: 17.10.2023 . Data evaluarii: **17.10.2023** Curs valutar 4,9676 lei/1 euro

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia evaluatorului** referitoare la **valoarea minima a redeventei** a proprietatii imobiliare analizate – teren, tinand seama de prevederile prezentului Raport, este urmatoarea:

Nr. crt.	CF	Localizare	Supraf. mp	Valoare teren			Valoare concesiune/ an pentru 25 ani		Valoare concesiune/mp/ an	
				euro/ mp	Valoare euro	Valoare lei	euro/ an	lei/ an	euro/ mp/an	lei/ mp/an
1	CF 408595	Olosag	1,600	4.00	6,400	31,617.00	256	1,264.6800	0.1600	0.7904

* Valoarea nu contine TVA .

In acceptiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatari.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** : SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 – Documentare si confrormare, SEV 103 – Raportare, SEV 104– Tipuri ale valorii , SEV 105 – Abordari si metode de evaluare ,SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

In continutul raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente.

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 - Prezentarea datelor; 4- Analiza datelor si concluziile; 5 - Anexe.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. Identificarea clientului

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este **Primaria Comunei Stiuca** cu sediul in comuna Stiuca, str. Principala, nr.111, CUI 4357961.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este **Primaria Comunei Stiuca** cu sediul in comuna Stiuca, str. Principala, nr.111, CUI 4357961.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata -teren extravilan este situata in extravilanul Comunei Stiuca, sat Olosag , si este formata din :

- TEREN EXTRAVILAN Cc IN SUPRAFATA DE 1600 MP din CF 408595,

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator in prezenta reprezentantului primariei, la data de 17.10.2023. La data identificarii (inspectiei) terenul era liber.

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – teren extravilan apartine Comunei Stiuca .

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

- Extras CFI nr.408595;

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand Comunei Stiuca care se presupune ca are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.** Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 104- *Tipuri ale valorii* din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** sunt cunoscute doua tipuri ale valorii : - valoarea de piata ; - tipuri ale valorii diferite de valoare de piata.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile asa cum este aceasta definita in SEV 104 *Tipuri ale valorii* si recunoscuta pe plan international „ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (**data evaluarii**) este **17.10.2023.**

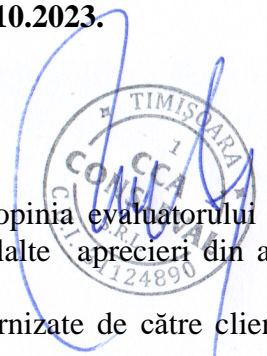
Data inspectiei : 17.10.2023 .

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 4,9676 LEI.**

2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

* Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client si



proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

* Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;

* Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe ;

* Estimarea valorii de piata si a valorii minime a redeventei se face in ipoteza concesiunii terenului pe o perioada de 25 ani ;

* Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

* Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu beneficiarii 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 astfel de situatii. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare 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;

* Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

* Situația actuală a proprietatii imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.

* Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;

* Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizand faptele ce sunt disponibile la data evaluării;

* Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vanzare sau inchiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;

* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

* Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

* Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei și până la data evaluării;

* Exactitatea si veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;

* Evaluatorul nu a facut o masuratoare a proprietatii. Limitele proprietatilor au fost preluate din documentele puse la dispozitie si indicate de beneficiari care poarta toata responsabilitatea cu privire la indicarea granitelor proprietatilor si a suprafetelor; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispozitie evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta;

* Evaluatorul nu are cunostinta de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze bunurile imobile in afara celor prezentate in prezentul raport. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat si nu va putea fi utilizata pentru alt scop;

* Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;

* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat dupa această dată in cazul in care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de

schimb);

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- obtinerea de informatii asupra existentei unor contracte de concesiune pentru proprietati imobiliare similare;
- obtinerea de informatii asupra veniturilor generate de proprietati imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obtinute prin rationament profesional** si prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantitatii si calitatii** informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/proprietar;
- Informații privind situația juridică a proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar ;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.romimo.ro, www.publi24.ro; www.imobiliare.ro .
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** , Ghidurile metodologice și recomandările **ANEVAR** ;
- alte date și informații culese de pe piață.

2.10. Identificarea evaluatorului și competența

Prezentul raport de evaluare este întocmit de **CCA CONS-EVAL S.R.L.** prin **ing. Cioc Cristina Almia, evaluator autorizat** în specializările **EI – Evaluarea de întreprinderi, de fond de comerț și alte active necorporale, EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile, membru titular ANEVAR**, având legitimația cu numărul 11453, cu sediul în loc. Ghiroda, str. Sf. Andrei, nr.12, **telefon 0726113977**, e-mail: cca.cons.eval@gmail.com.

Evaluatorul este administrator al **CCA CONS-EVAL SRL**, a parcurs cursurile profesionale de pregătire continuă, are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes față de drepturile de proprietate evaluate și are competența pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se află situate bunurile imobile evaluate. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piața de către evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați, menționați în raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul prealabil al evaluatorului.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de client/ proprietar :

- TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFATA DE 1600 MP din CF 408595,

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

LITIGII : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

SARCINI : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând Comunei Stiuca care se presupune că are **întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare**. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

3.2. Date despre piața imobiliară

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră 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 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.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidential/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata reprezinta mediul in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului, Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre participantii (cumparatori si vanzatori).

Participantii reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru o proprietate imobiliara, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acea proprietate s-ar comercializa. Pretul obtenabil va depinde de umarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii.

Tipul proprietatii, identificarea pietei proprietatii subiect

Analiza preliminara a economiei: comuna Stiuca este cu trend mic ascendent din punct de vedere economic si edilitar; populatia este majoritar activa, somajul este relative mic, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe tara; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei comunei datorita in principal profilului agricol, comercial. Exista in derulare proiecte imobiliare noi – PUZ –uri realizate de primarie si concesionate sau vandute, iar trendul imobiliar se mentine.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii, Aceasta este formata din terenuri extravilane Cc

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor de tip industrial, terenuri extravilan Cc, piata a carei limita geografica este delimitatii de comuna Stiuca.

Localizare proprietate: localitatea Stiuca, sat Olosag, periferic langa fostul CAP.

Proprietatea evaluata " Teren extravilan Cc"; sub piata specifica este cea a proprietatiilor de tip "Teren extravilan Cc" cu destinatia industrial.

Analizand vecinatatile, zona si localitatea, am constatat ca piata acestei proprietati este una locala, fiind delimitata de comuna Stiuca si comunele limitrofe municipiului Lugoj.

Ca delimitare a pietei (arealul analizat) putem vorbi despre comuna Stiuca.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru "Teren extravilan" din comuna Stiuca.

Analiza cererii de proprietati industriale in comuna Stiuca se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice.

Sunt cautate proprietati la care accesul sa fie facil si care sa aibe toate utilitatile. Cererea de proprietati imobiliare de tip industrial este relativ ridicata, fiind foarte sensibila la cresterea preturilor si modalitatile de finantare.

Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata locala au drept subiect teren extravilan, in general avand destinatie industriala;

Concluzii generale:

- in cazul in care proprietatea ar fi expusa pe plata in vederea vanzarii ei, cu respectarea conditiilor din definitia valorii de piatii, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potentialilor cumparatori;

- potentiali cumparatori exista, sau pot fi atrasi in aria de piata definita, numarul acestora fiind considerat mediu;

- profilul potentialului cumparator este, cel mai probabil, "persoana juridical/fizica care doreste sa cumpere o parcela de teren in vederea construirii in comuna Stiuca, zona industriala".

Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpara "Teren extravilan" sunt in general persoane juridice care doresc sa investeasca intr-o alta proprietate, care vand proprietati similare ca urmare a executiei unor garantii bancare.

Din punct de vedere al investitiilor in proprietati de tip industrial, dobanzile ridicate influenteaza piata imobiliara, facand-o mai putin atractiva pentru investitii.

Oferta competitiva se refera la "productia" si disponibilitatea produsului irnobiliar.

Factorii importanti analizati:

Disponibilitatea proprietati similare: medie.

Disponibilitatea caselor ocupate: medie.

Tendita pretului: in stagnare.

Conditii si circumstante economice speciale

a. Conditiiile politice: neinfluentabile

b. Conditiiile juridice: neinfluentabile

c. Conditiiile econom. generale: dezavantajoase

d. Conditiiile sociale: neinfluentabile

Impactul administrative/reglementari locale: avantajoase

Disponibilitatea de finantare/creditare: medie

Piata Terenurilor nu este una foarte activa, in zona fiind identificate foarte putine oferte de terenuri, cu suprafete similare si preturi de oferta de **4 euro/mp – 7 euro/mp**.

Marja de negociere se incadreaza la **10%**, iar in ce priveste diferentele de localizare si caracteristici, acestea se incadreaza intre **-15% - 10%**. A fost analizata piata terenurilor situate in zone aproximativ similare cu zona in care se afla situata proprietatea evaluata.



Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare	Comuna Stiuca, sat Olosag periferica	Comuna Gavojdia, sat Jena DN6/E70	Comuna Gavojdia, sat Lugojel DN6/E70	Comuna Bethausen, sat Bethausen zona periferica	Comuna Boldur, sat Ohaba Forgaci zona periferica
Sursa date		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenu/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravilan/e45d26d2059e70g01h38g2i28e00h2e8.html	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenu/teren-industrial/anunt/teren-lugojel/40770i8847375g3d20hf3g3f05879g8.html	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pentru-casa-IDhuv11.html	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-intravilan-ohaba-forgaci-6715mp-front-stradal-525m-IDgwp9c.html
Suprafață (mp)	1600	5,800	5,500	2,500	6,715
Pret oferta euro/mp		6.00	7.00	5.20	4.00
Destinația (utilizarea terenului)	extravilan Cc - industrial	extravilan	extravilan	extravilan	intravilan
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	stradă pietruită	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă pietruită	stradă asfaltată
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile	fara	fara	fara	fara	fara
Formă în plan și deschidere	regulată	similar	similar	similar	similar

Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți industriale este relativ mare (piața activă), dar se situează sub oferta existentă pe piața, dar ea se manifestă în mica măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale și a persoanelor fizice, Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație). Valoarea unui "teren extravilan" depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă și mai ales suprafața etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății supușă evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

O caracteristică de bază (generală) a pietelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere medie, și o creștere a prețurilor;

Piața în declin : DA. Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și scădere a prețurilor

Piața a cumpărătorului : DA. O piața în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piața sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piața a vânzătorului : NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piața în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltătorilor peste media pe economie.

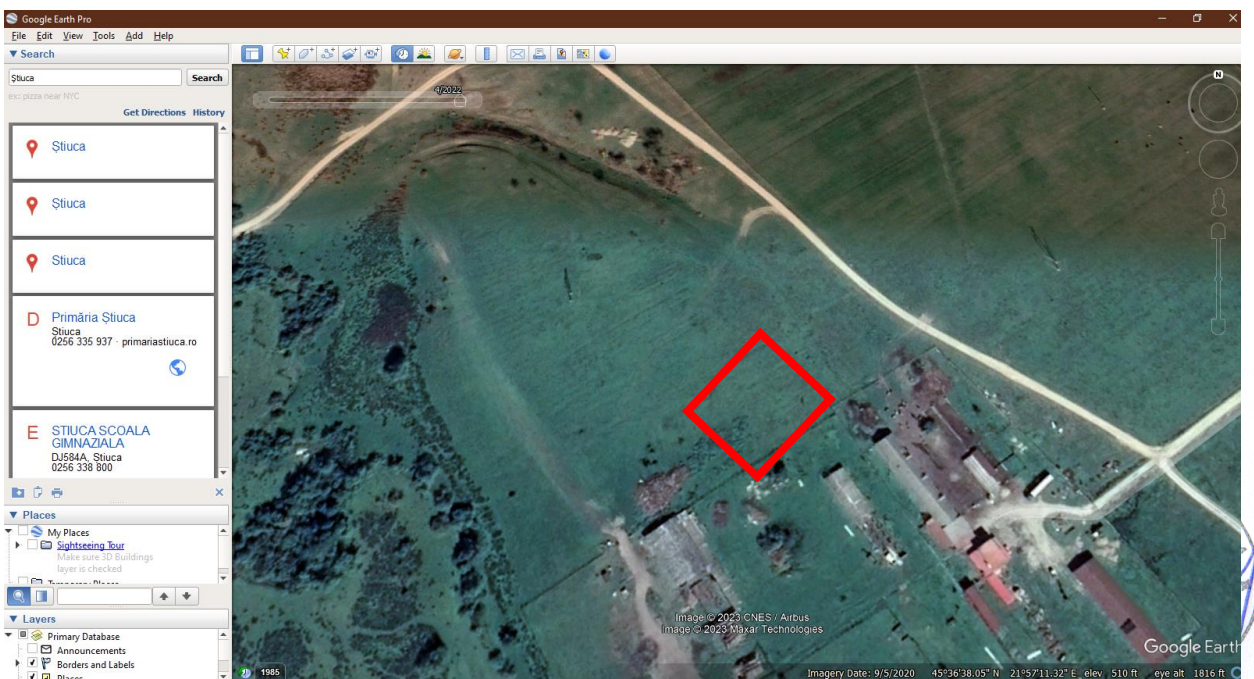
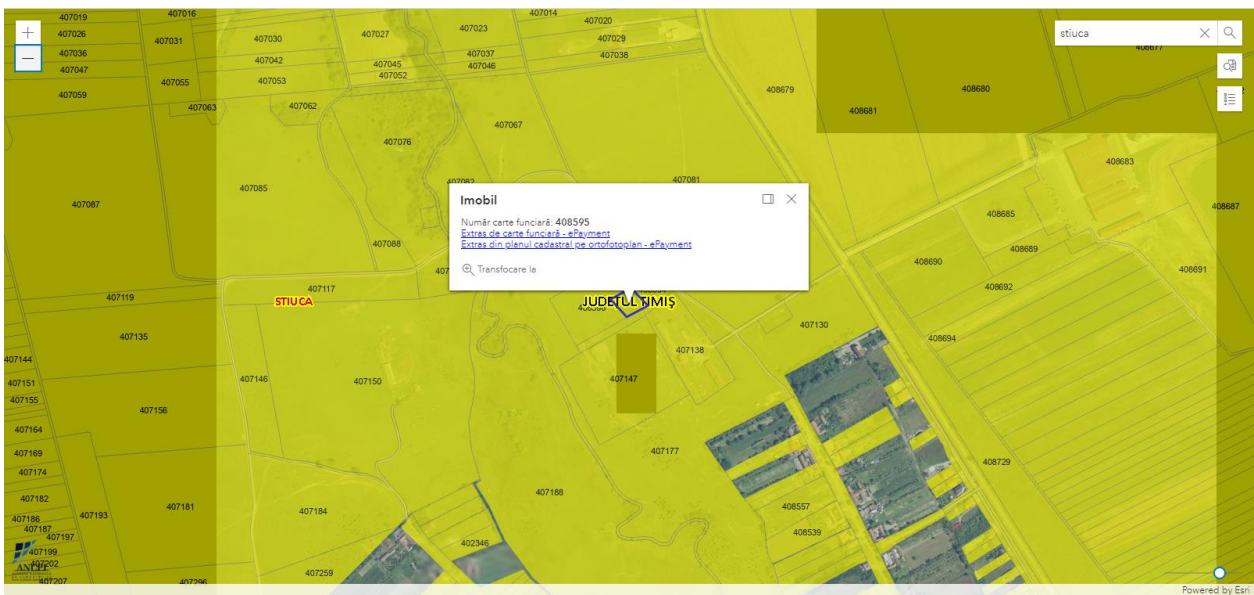
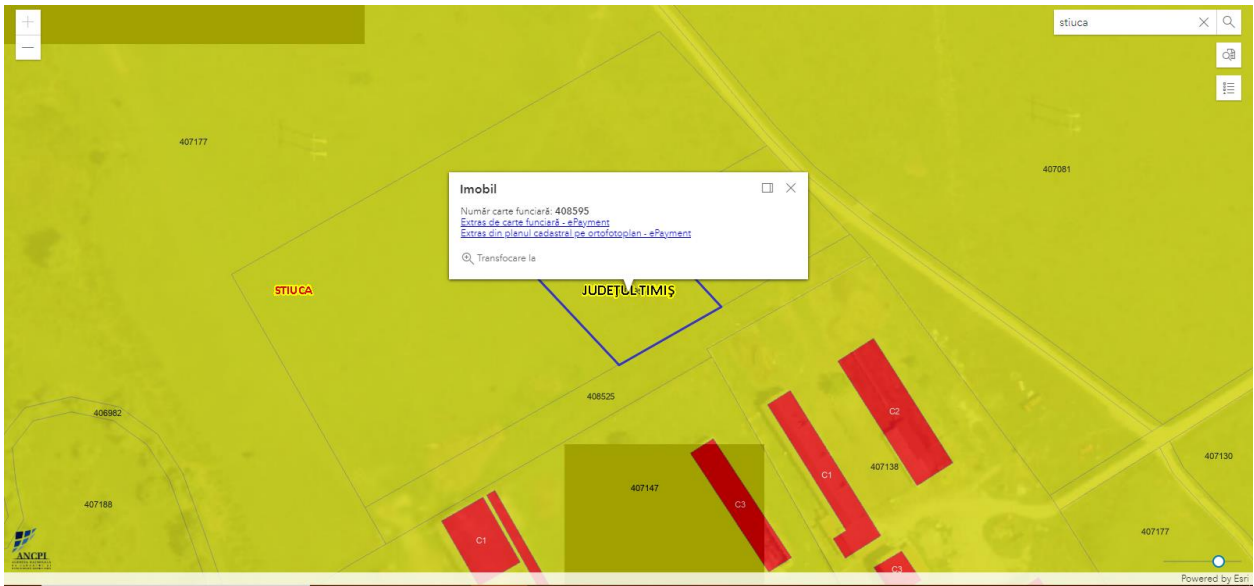
3.3. Descrierea proprietății imobiliare evaluate

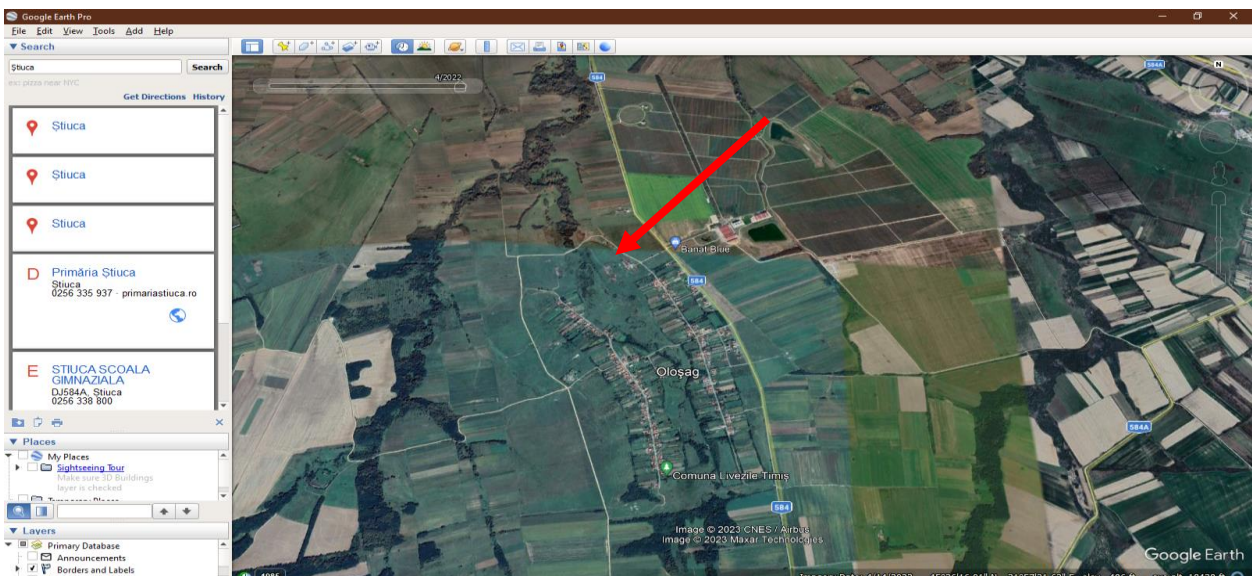
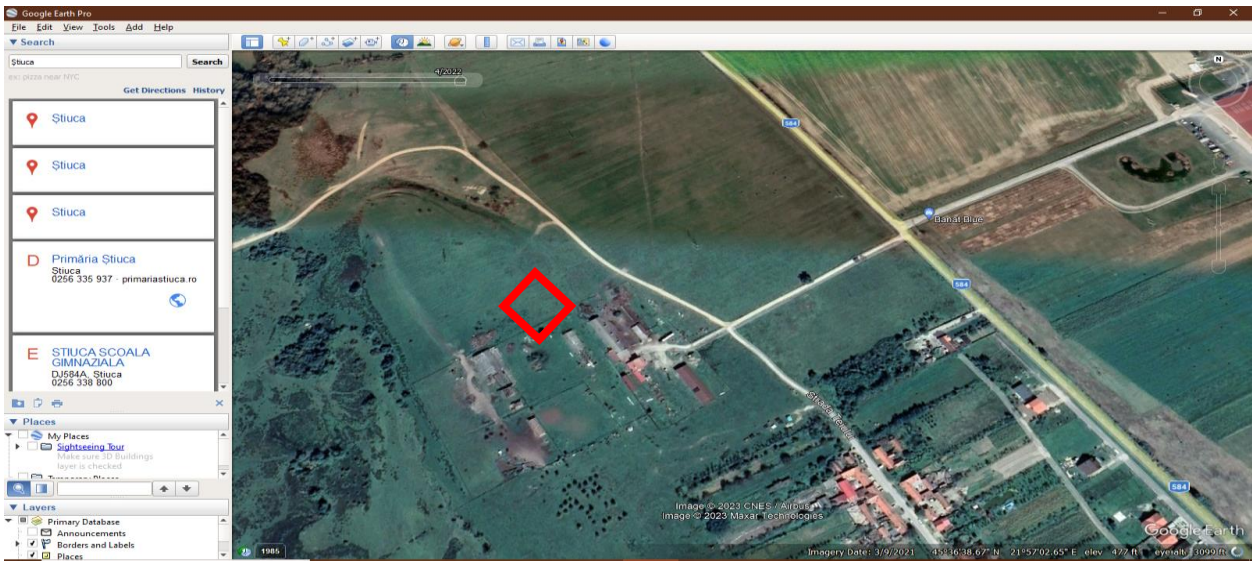
Proprietatea imobiliară este cuprinsă din :

- TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚA DE 1600 MP din CF 408595,

și este situat în COM. STIUCA, SAT OLOSAG, cu acces de pe str. Pietruită, la intrare dinspre Lugoș, pe partea dreaptă.







Descriere Teren:

- teren extravilan are categoria de folosinta curti constructii, avand suprafata de 1600mp ;
- terenul este liber;
- nu este inclinat in relief ;
- are drenaj bun, forma regulata;
- nu este imprejmuit;
- gradul seismic al zonei este 7;
- utilitati : FARA;
- transportul public este asigurat cu autovehicule.
- accesul se face din drum pietruit.





4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare CMBU

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – “**cea mai bună utilizare**”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare. Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață**, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita astfel „ *Utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare* ”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

- cea mai buna utilizare a terenului construit. **Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber**

De asemeni proprietatea evaluata indeplineste criteriile obligatorii necesare unei proprietăți imobiliare: - este permisibilă legal;

- îndeplinește condiția de fizic posibilă ;

- este fezabilă financiar – rezultă fluxuri pozitive;

- este maxim productivă - valoarea proprietății imobiliare în aceste condiții de exploatare este maximă.

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

a) abordarea prin piață;

b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

5. Abordarea in evaluare si rationamentul

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

a) abordarea prin piață;

b) abordarea prin venit.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Avand in vedere **scopul evaluării**, categoria de valoare adecvata acestuia este **valoarea de piata**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piata** a proprietatilor imobiliare respective are la baza contextul si segmentul economic in care acestea sunt plasate.

Dintre abordarile in evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvata: metoda comparatiei directe.

5.1 Abordarea prin piata

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat pretul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret și data evaluării solicitate.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

➤ Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila 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.

S-au folosit 4 comparabile din surse diferite, preluate din presa de specialitate precum si de pe site-uri imobiliare specifice (www.romimo.ro,).

Comparabilele pentru teren se regasesc in anexele la prezentul raport de evaluare.

EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafața (mp)	1600	5800	5500	2500	6715
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	6.00	7.00	5.20	4.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.60	-0.70	-0.52	-0.40
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		5.40	6.30	4.68	3.6
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		5.40	6.30	4.68	3.6
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5.40	6.30	4.68	3.6
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		5.40	6.30	4.68	3.6
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		5.40	6.30	4.68	3.6
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5.40	6.3	4.68	3.6
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Comuna Stiuca, sat Olosag	Comuna Gavojdia, sat Jena	Comuna Gavojdia, sat Lugojel	Comuna Bethausen, sat Bethausen	Comuna Boldur, sat Ohaba Forgaci
Comparativ cu subiectul		locație mai buna	locație mai buna	locație mai slaba	locație mai slaba

Cuquantum ajustare (%)		-15%	-15%	10%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.81	-0.95	0.47	0.36
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.59	5.36	5.15	3.96
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFAȚA (mp)	1,600	5,800	5,500	2,500	6,715
Cuquantum ajustare (%)		3%	3%	3%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.14	0.16	0.15	0.12
DESTINAȚIA (utilizare terenului)	extravilan Cc - industrial	extravilan	extravilan	extravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă pietruită	stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă pietruită	stradă asfaltată
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.459	-0.5355	0.00	0
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
UTILITĂȚI DISPONIBILE	fara	fara	fara	fara	fara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0.00	0.00	0
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		-7%	-7%	3%	3%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0.32	-0.37	0.15	0.12
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.27	4.98	5.30	4.08
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4.27	4.98	5.30	4.08
Ajustare totală brută absolută	(€)	1.41	1.64	0.62	0.48
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	28.00%	28.00%	13.00%	13.00%
Număr de ajustări	(buc.)	2	2	2	2
VALOARE DE PIAȚĂ* :	4.00	euro/mp			
Valoare totala	6,400	euro	respectiv	31,617.00	lei
* Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Comparabila D) 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: 4,9676 lei/€)					

Observatii privind ajustarile realizate pentru teren extravilan

○ Pentru TRANSMITERE DREPT ASUPRA PROPRIETATII, CONDITII DE FINANTARE, CONDITII DE VANZARE si CONDITII DE PIATA comparabilele sunt similare cu terenul de evaluat si de aceea nu au fost ajustate.

○ Pentru LOCALIZARE s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor fiind mai bine/slab pozitionate;

○ Pentru SUPRAFATA s-au aplicat ajustari(suprafata mare-pret mai mic; suprafata mica-pret mai mare);

○ Pentru PRET OFERTA au fost ajustate comparabilele cu 10% (informatii obtinute de la agentii imobiliare parteneri),

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de **4 euro/mp** aferenta Comparabilei **D** care are caracteristici apropiate de subiect si are cea mai mica ajustare bruta procentuala.

Estimare valoare minima a redeventei

Pentru estimarea valorii de piata si a valorii minime a redeventei evaluatorul a lucrat in ipoteza unei durate de 25 ani, valoarea rezultand din considerentul recuperarii valorii terenului la sfarsitul contractului de concesiune.

In ipoteza concesiunii terenului pe o perioada de 25 ani valoarea de pornire a licitatiei a concesiunii acestuia este:

Nr. crt.	CF	Localizare	Supraf. mp	Valoare teren			Valoare concesiune/ an pentru 25 ani		Valoare concesiune/mp/ an	
				euro/ mp	Valoare euro	Valoare lei	euro/ an	lei/ an	euro/ mp/an	lei/ mp/an
1	CF 408595	Olosag	1,600	4.00	6,400	31,617.00	256	1,264.6800	0.1600	0.7904



6. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

Proprietatea evaluata:

- Teren extravilan in suprafata de 1.600 MP

situata in localitatea Com. Stiuca, sat Olosag, este proprietatea Comunei Stiuca conform actelor de proprietate prezentate de catre client/propietar si anexate in copie la prezentul raport. Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de piata si a valorii minime a redeventei a terenului mentionat in ipoteza concesiunii prin licitatie.

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultata **este cea mai adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluarii, in **opinia evaluatorului, valoarea estimata** si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea **Abordarii prin Piata este urmatoarea** :

Nr. crt.	CF	Localizare	Supraf. mp	Valoare teren			Valoare concesiune/ an pentru 25 ani		Valoare concesiune/mp/ an	
				euro/ mp	Valoare euro	Valoare lei	euro/ an	lei/ an	euro/ mp/an	lei/ mp/an
1	CF 408595	Olosag	1,600	4.00	6,400	31,617.00	256	1,264.6800	0.1600	0.7904

* Valoare nu contineTVA .

Criteriile luate in calcul sunt :

- **adecvarea** : tipul proprietatii se incadreaza cel mai bine ca proprietate generatoare de venituri;
- **precizia** : are in vedere corectitudinea datelor, calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare sau oferta a proprietatilor comparabile sau deprecierea aduse costului de nou ; Tine cont de scopul evaluarii;
- **cantitatea si calitatea informatiilor** : se refera la informatiile evidentiata de elementele de comparatie ale unor bunuri echivalente, certificarea si omologarea acestora in conformitate cu normele si reglementarile legale din domeniu, costul de nou al unor bunuri similare, marimea tranzactiilor sau ofertelor de bunuri similare, estimarea deprecierea si costurile de reconstructie-inlocuire.

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

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori obtinabile posibile in cazul unei tranzactii si in ipoteza concesiunii terenului;
- Valoarea se referă la intregul drept de proprietate ;
- Valoarea proprietatii imobiliare este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea unor impozite sau taxe.

Raportul a fost pregatit pe baza **Standardelor de Evaluare a Bunurilor** **editia 2022** si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

7. ANEXE

COMPARABILE TEREN

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravilan/e45d26d2059e70q01h38g2i28e00h2q8.html>

Vând teren extravilan **6 EUR**

Timis, Jena Valabil din 12 10 2023 09:35:01

Salveaza anuntul pe mai tarziu

0723813282

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 1258

Raporteaza

giuliano
Vezi toate anunturile

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunturi...

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

Vând teren extravilan **6 EUR**

Timis, Jena Valabil din 12 10 2023 09:35:01

Salveaza anuntul pe mai tarziu

0723813282

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 1258

Raporteaza

giuliano
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

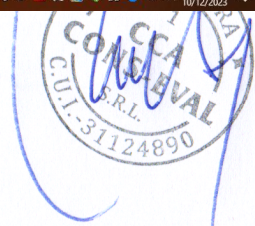
Vând teren extravilan 5800 mp în localitatea Jena județul Timiș terenul se află la șosea DN 6/E 70. Terenul este la 15 km de Lugoj 25 km de Caransebeș, terenul este întabulat pe numele meu. preț 6 euro mp.Tel

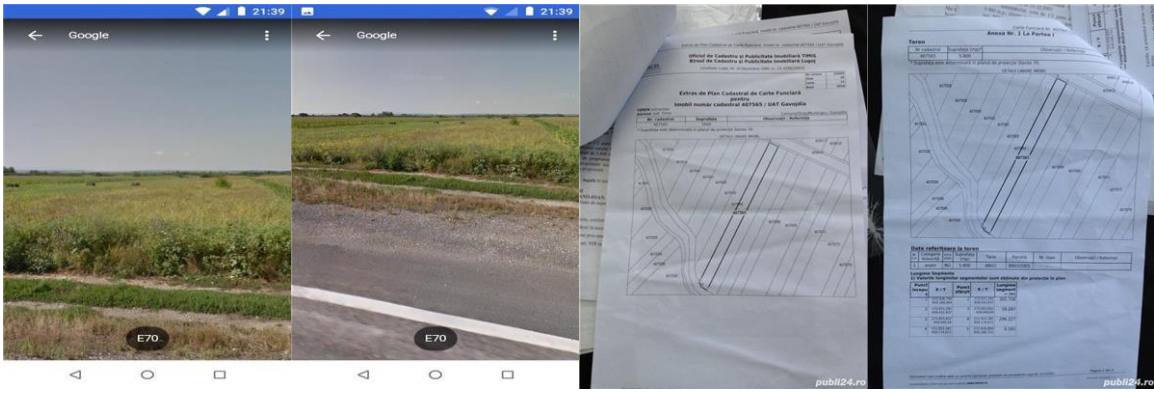
Vezi detalii pe www.rominio.ro

0723813282

Anunturi recomandate

Puncti terenuri	X / Y	Suprafata teren	X / Y	Longitudo
1	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0
2	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0
3	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0
4	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0
5	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0
6	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0
7	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0
8	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0
9	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0
10	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0
11	202 052 044	202 052 044	202 052 044	0





<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-lugojel/40770i884i7375g3d20hf3g3f05879g8.html>

publi24.ro Contul meu [+ Adaugă anunț](#)

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren Industrial

Teren lugojel Timis, Lugojel [Vezi pe hartă](#)

7 EUR negociabil
Valabil din 16.10.2023 00:31:46

[Salveaza anunțul pe mai tarziu](#)

0723737218

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

Vizualizări: 757

[Raporteaza](#)

Calin Borlovan
[Vezi toate anunțurile](#)

publi24.ro Contul meu [+ Adaugă anunț](#)

[Raporteaza](#)

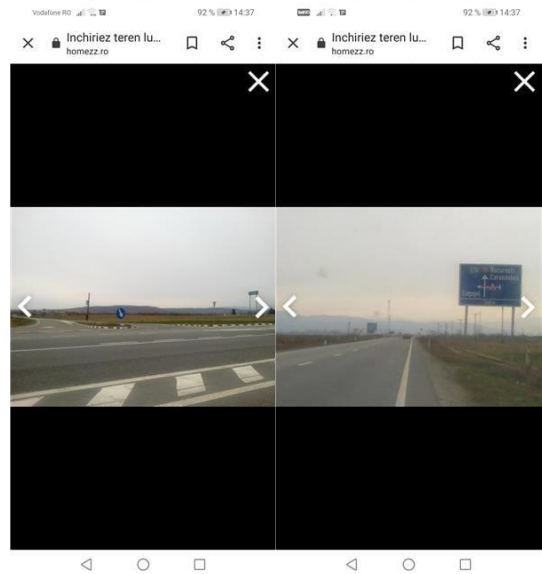
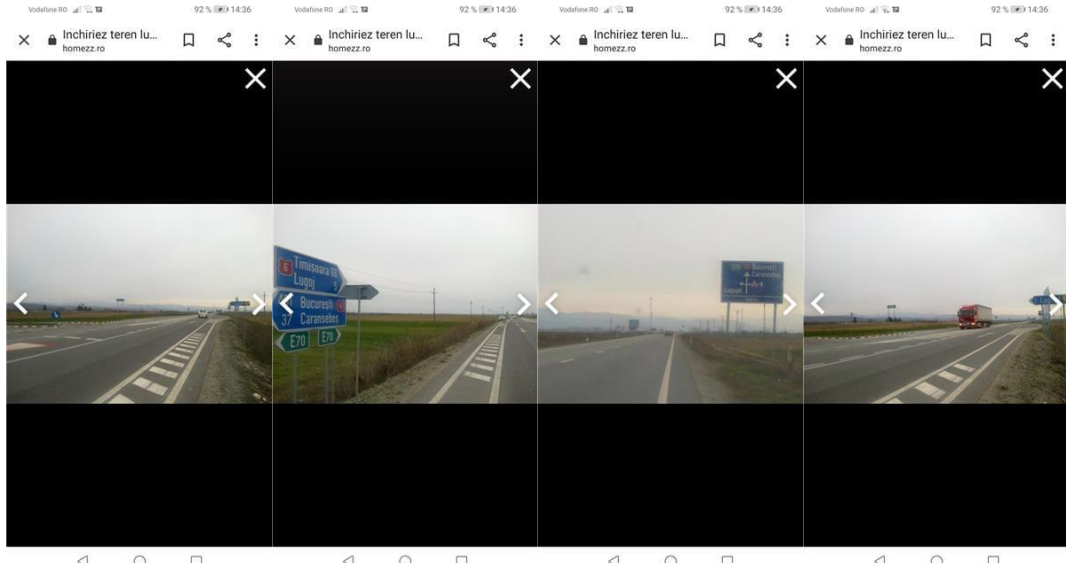
Calin Borlovan
[Vezi toate anunțurile](#)
[Urmareste](#)

Distribuie anunțul pe

[f](#) [whatsapp](#) [email](#)

Descriere
Vând teren la intrare in LUGOJEL LA DRUMUL EUROPEAN 5500 mp
[Vezi detalii pe www.romimo.ro](#)

0723737218




<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pentru-casa-IDhuv1.html>

ALMIA


Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Ce anume cauți? Toată țara Căutare

[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Timis](#) / [Terenuri - Bethausen](#)



PRIVAT

 **Gratián**
Pe OLX din martie 2015
Activ pe 16 octombrie 2023

Trimite mesaj

078 544 1222

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

Type here to search 11:49 AM 10/18/2023

This screenshot shows a mobile view of an OLX advertisement. At the top, there are browser tabs and a search bar. The main content features a satellite map of a plot of land in Bethausen, Timis, with a red boundary line and a '2500mp' label. The map also shows a church labeled 'Biserica Penticostală Nr. 1 „Emanuel” Temporarily closed'. To the right of the map is a contact button with the phone number '078 544 1222' and a link to see more listings. Below the map, the text reads 'Vand teren pentru casa' followed by the price '13 000 €' and 'Prețul e negociabil'. There are buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ', and a filter for 'Persoana fizica'. A video player with the OLX logo is visible at the bottom right.

This screenshot shows the desktop view of the OLX advertisement details. The top navigation bar includes 'Mesaje', 'Contul tău', and 'Adauga anunt nou'. The main heading is 'vand teren pentru casa' with the price '13 000 €' and 'Prețul e negociabil'. Below this are buttons for 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZĂ', and a filter for 'Persoana fizica'. The 'DESCRIERE' section contains the text: 'Vand teren pentru casa in Bethausen ,2500mp , intr-o zona linistita, in spatele terenului traverseaza un rau, se poate scoate din circuitul agricol si construi un imobil, pentru alte detalii sunati'. Below the description are the ID 'ID: 258473289', 'Vizualizări: 175', and a 'Raportează' button. The 'CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL' section shows the seller's profile: 'Gratian', 'Pe OLX din martie 2015', 'Activ pe 16 octombrie 2023', and a 'Trimite mesaj' button with the phone number '078 544 1222'. At the bottom, there is a link to 'Mai multe anunțuri ale acestui vânzător'.



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-intravilan-ohaba-forgaci-6715mp-front-stradal-52-5m-IDgwp9c.html>

The screenshot displays a web browser window with the OLX website. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-intravilan-ohaba-forgaci-6715mp-front-stradal-52-5m-IDgwp9c.html>. The OLX logo is visible in the top left corner of the page. The main content area features a search bar with the text "Ce anume cauți?", a location filter set to "Toată țara", and a "Căutare" button. Below the search bar, there is a breadcrumb trail: "Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Timis / Terenuri - Lugoj". The advertisement itself is for a plot of land in Ohaba Forgaci, priced at 4€. The ad includes a large image of a blue sky, a smaller image of a field, and a map showing the location in Lugoj, Timis. The seller's name is Marius, and the ad was posted on September 24, 2023. A consumer rights notice is also present, stating that the ad was published by a private seller and that the user should be aware of their rights. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 12:23 PM on 10/18/2023.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "TIMISOARA", "1", "CCA", "CONSERVAL", and "CUI-31124890".

ALMIA

Persoana fizica | Suprafata utila: 6 715 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan, in Ohaba Forgaci cu suprafata de 6715 mp. Terenul are numar de casa, cu utilitati in vecinatate. Accesul se face din drumul DE 18, avand un front stradal de 52.5m. Datorita pozitiei si a suprafetelor prezinta posibilitati multiple de investitii. Distaanta fata de Lugoj este de 12 km si fata de Timisoara este de 45 km. Parcelez la cerere. Intabulat cu acte la zi. 4€ mp, sau schimb cu diverse, informatii suplimentare la telefon.

ID: 243906214 [Raportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Marius
Pe OLX din mai 2016
Activ pe 25 septembrie 2023

073 594 8160

Anunțuri similare

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Nr. cadastral	Suprafata imp.	Observatii / Referinte
	411303	6.715	

* Suprafata este determinata in planul de protectie Supero 70.

DETALIUL (PLANUL) INDIKAT

Date referitoare la teren

Nr.	Categorie teren	Suprafata (mp)	Tarta	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti DA	1.342	-	-	-	Teren intravilan, partial impozitat.
2	arabii DA	5.373	-	-	-	Teren intravilan, partial impozitat.

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie teren	Observatii / Referinte
A1.1	411303-C1	constructii de locuinte	35	Cu acte	in constructia la 08.35 mp. in constructia restaurata 35 mp. Casa de locuit regim P. restaurata in anul 1974.
A1.2	411303-C2	constructii de locuinte	40	Cu acte	in constructia la 08.35 mp. in constructia restaurata 40 mp. Casa de locuit regim P. restaurata in anul 1974.

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

Punct	Punct	Lungime segment
inceput	sfarst	(m)



DOCUMENTE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Lugoj

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 408595 Stiuca

Nr. Cerere: 60320
Ziua: 20
Luna: 10
Anul: 2022

Cod verificare
100120363316

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	408595	1.600	Teren neîmprejmuit; Teren extravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60320 / 20/10/2022		
Act Administrativ nr. 22, din 18/03/2009 emis de PRIMARIA STIUCA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA STIUCA , CIF:4483846, domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 408526/Stiuca, inscrisa prin incheierea nr. 17313 din 06/05/2022; pozitie transcrisa din CF 407120/Stiuca, inscrisa prin incheierea nr. 29971 din 09/08/2021;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI STIUCA , CIF:999999999999999 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 408526/Stiuca, inscrisa prin incheierea nr. 17313 din 06/05/2022; pozitie transcrisa din CF 407120/Stiuca, inscrisa prin incheierea nr. 29971 din 09/08/2021;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

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

1124890

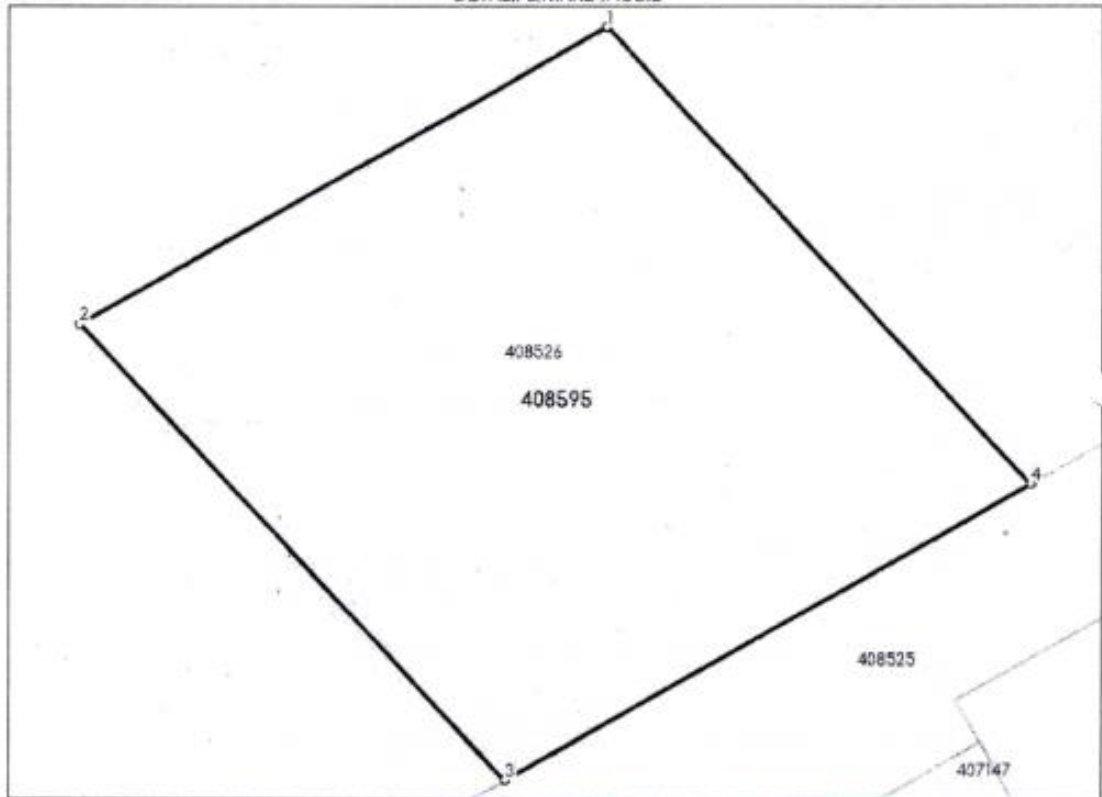
ANEXA Nr. 1 La Fișă 1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
408595	1.600	Teren extravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



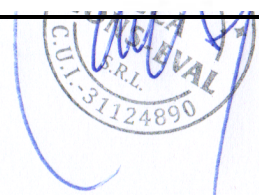
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	NU	1.600	-	1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	262.588,584 461.309,594	2	262.553,724 461.289,978	40,0
2	262.553,724 461.289,978	3	262.581,95 461.259,962	41,202
3	262.581,95 461.259,962	4	262.616,809 461.279,578	40,0
4	262.616,809 461.279,578	1	262.588,584 461.309,594	41,202



*** Lungimea segmentelor sunt determinate in planul de proiectie stereo /U 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 in 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, in condițiile legii.

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

Data soluționării,
25-10-2022

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
IONEL HARAMBASA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

