

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR

PROIECT



Nr. de înregistrare 65/28.04.2025

HOTĂRÂRE

privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin

Analizând:

- Proiectul de hotărâre nr. ... din2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin – proiect elaborat la inițiativa primarului Comunei Grădinari – domnul Ioan GOJE

- Referatul de aprobare al Primarului comunei Grădinari nr. .. din04.2025 al proiectului de hotărâre nr. ... din 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin;

- Raportul de specialitate nr. ... din04.2025 întocmit de domnul Florin-Mircea MERȘA – Consilier I Principal la proiectul de hotărâre nr. ... din ... aprilie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin;

Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Grădinari

Având în vedere solicitarea domnului Dumitru Pavel-Constantin-Florin privind cumpărarea terenului aferent clădirii situată în comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, înregistrată cu nr. din 25 aprilie 2025;

În conformitate cu dispozițiile:

- art. 1.650 alin. (1) coroborat cu art. 1673 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 453 lit. h¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 87, alin. (5) coroborat cu art. 129 alin. (1), alin. (2) litera c) și alin. (6) litera b), art. 354 și art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere:

- prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Grădinari nr. 36/2024 privind aprobarea trecerii din domeniul public al Comunei Grădinari în domeniul privat al Comunei Grădinari a terenului în suprafață de 2600 m², situat în satul Greoni, CF 36232, Comuna Grădinari, județul Caraș-Severin;

- extrasul de carte funciară nr. 36270 Grădinari;

- Raportul de evaluare nr. din aprilie 2025 înregistrat la Primăria comunei Grădinari sub nr./.....04.2025 întocmit de către Evaluatorul autorizat POTOCEANU CONSTANTIN CLAUDIU, expert evaluator ANEVAR;

În temeiul dispozițiilor art. 139 alin. (1) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Comunei Grădinari întrunit în ședință ordinară

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se însușește și se aprobă Raportul de evaluare nr. din aprilie 2025 înregistrat la Primăria Comunei Grădinari sub nr./.... aprilie 2025 întocmit de către Evaluatorul autorizat

POTOCEANU CONSTANTIN CLAUDIU, expert evaluator ANEVAR, pentru terenul în suprafață de 2600,00 mp situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, prezentat în Anexa la prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă vânzarea directă a terenului, liber de orice sarcini, în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 36232, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin.

Art. 3. – Se aprobă prețul de vânzare al terenului menționat la art.2 în sumă totală de 10.900 Euro, plătit în lei la cursul comunicat de BNR în ziua plății, în conformitate cu Raportul de evaluare menționat la articolul 2, valoarea de inventar a terenului fiind 4.298,36 lei.

Art. 4. – Domnul Dumitru Pavel-Constantin-Florin – proprietar al construcțiilor ridicate pe terenul prevăzut la art. 2, va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art. 5. – Contractul de vânzare – cumpărare se întocmește în formă autentică sub sancțiunea nulității absolute, în termen de maxim 30 zile de la data exprimării opțiunii de cumpărare.

Art. 6. – Plata se va efectua integral, iar sumele rezultate din tranzacție se fac venit la bugetul local.

Art. 7. – Taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin.

Art. 8. – Se împuternicește Primarul Comunei Grădinari, să reprezinte interesele u.a.t. Comuna Grădinari în vederea perfectării contractului de vânzare – cumpărare pentru terenul menționat la art. 2 precum și orice alte acte ce derivă din relația dintre Comuna Grădinari și cumpărător.

Art. 9. – După efectuarea transferului de proprietate a terenului menționat la art. 2, compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Grădinari vor proceda la scoaterea acestuia din evidențele Primăriei comunei Grădinari.

Art. 10. – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul comunei Grădinari.

Art. 11. – Prezenta hotărâre are caracter individual și poate fi contestată la Instanța de contencios administrativ în termenul prevăzut de Legea nr. 554/2004 – Legea contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea procedurii prealabile

Art. 12. – Prezenta hotărâre, se va face publică: prin afișare și pe site-ul comunei Grădinari; intră în vigoare și se comunică în baza prevederilor art. 197 alin.1 și 2 și art. 198 alin. 1 și 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravița;
- Primarului comunei Grădinari;
- Compartimentului Financiar Contabil, Impozite și Taxe Locale;
- Compartimentului Registrul Agricol;
- Domnului Dumitru Pavel-Constantin-Florin, care o va înainta oricărei persoane interesate.

INIȚIATOR
PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI


Ioan GOJE

AVIZAT,
P. SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GRĂDINARI
CONSILIER I PRINCIPAL,
Florin-Mircea MERȘA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
PRIMAR



Număr de înregistrare 578/28.04.2025

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre nr. 65 din 28 aprilie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 30 alin. (1) lit. c și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și prevederile art. 136 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de motivare și prezentare a proiectului Hotărârii Consiliului Local nr. 65 din 28 aprilie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin

Având în vedere solicitarea domnului Dumitru Pavel-Constantin-Florin privind cumpărarea terenului aferent clădirii situată în comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, înregistrată cu nr. din 25 aprilie 2025;

În conformitate cu dispozițiile:

- art. 1.650 alin. (1) coroborat cu art. 1673 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căroră:

„Art. 1.650. - (1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

Art. 1.673. - (1) Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut.

(2) Odată cu proprietatea cumpărătorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului.”

- art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„Art. 29. – Sumele rezultate din vânzarea, în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea lor.”

- art. 453 lit. h¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„ Art. 453. – h¹) terenul aferent clădirii de domiciliu - terenul proprietății identificat prin adresa acestuia, individualizată prin denumire proprie a străzii și numărul poștal atribuit de la adresa de domiciliu; ”

- art. 87, alin. (5), art. 354 alin. (1) și (2) și art. 364 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd:

„Art. 87. – (5) Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Art. 354 – (1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 364 – *(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

Având în vedere cele expuse mai sus, vin în fața Consiului Local al comunei Grădinari cu rugămintea adoptării proiectului de hotărâre nr. 65 din 28 aprilie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin, în forma în care a fost redactat.

PRIMARUL COMUNEI GRĂDINARI,

Ioan GOJE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ – SEVERIN
COMUNA GRĂDINARI
COMPARTIMENTUL FINANCIAR CONTABIL, IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE



NR. 579/28.04.2025



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre nr. 65 din 28 aprilie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin

Prezentul raport de specialitate are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 30 alin. (1) lit. c și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare precum și prevederile art. 136 alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de motivare și prezentare a proiectului Hotărârii Consiliului Local nr. 65 din 28 aprilie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin

Având în vedere solicitarea domnului Dumitru Pavel-Constantin-Florin privind cumpărarea terenului aferent clădirii situată în comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, înregistrată cu nr. din 25 aprilie 2025;

În conformitate cu dispozițiile:

- art. 1.650 alin. (1) coroborat cu art. 1673 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:

„Art. 1.650. - (1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

Art. 1.673. - (1) Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea bunului vândut.

(2) Odată cu proprietatea cumpărătorul dobândește toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătorului.”

- art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„Art. 29. – Sumele rezultate din vânzarea, în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificarea bugetară locală, numai după încasarea lor.”

- art. 453 lit. h¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia:

„ Art. 453. – h¹) terenul aferent clădirii de domiciliu - terenul proprietății identificat prin adresa acestuia, individualizată prin denumire proprie a străzii și numărul poștal atribuit de la adresa de domiciliu;”

- art. 87, alin. (5), art. 354 alin. (1) și (2) și art. 364 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd:

„Art. 87. – (5) Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Art. 354 – (1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 364 – (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

Prezentul raport se întemeiază pe prevederile art. 136 și art. 240 alin. 2 și 3 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ consider consider legală și oportună aprobarea proiectului de hotărâre nr. 65 din 28 aprilie 2025 privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 2600 mp, situat în Comuna Grădinari, sat Greoni, nr. 357, județul Caraș-Severin, Nr. Cad. 36232, proprietate privată a Comunei Grădinari, către persoana fizică Dumitru Pavel-Constantin-Florin.

ÎNTOCMIT
CONSILIER I PRINCIPAL,
Florin-Mircea MERȘA



CĂTRE

Primăria Grădinari	
INTRARE	Nr. 560
IEȘIRE	
Ziua 25	luna 04 anul 2025

CONDUCEREA COMUNEI GRĂDINARI

SUBSEMNAȚUL DOMITRU PAVEL CONȘTANTIN FLORIN
IDENTIFICAT PRIN CNP 1860425115192, CI SERIA KS
NR 697/37 CU DOMICILIU ÎNSĂȘIT BREONÎ NR 357, COM
GRĂDINARI PRIN PREZENȚA SOLICITĂ SĂ MI SE
VĂNNA TERENUL AFERENT CONSTRUCȚIEI DIN
CARTEA FUNCIARĂ NR 36232 GRĂDINARI

PREZENȚEI CĂRERI ALEXEZ URMĂTOARELE:

- COPIE CI;
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ;
- RAPORTUL DE EVALUARE NR 3253 DIN 24.04.2025.

VA MULȚUMES ANTICIPAT!



GRĂDINARI

25.04.2025

ROUMANIE

ROMANIA

ROMANIA



CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

CNP 1860425115192

SERIA KS NR 697137

87J5X

Nume/Nom/Last name

DUMITRU

Prenume/Prenom/First name

PAVEL-CONSTANTIN-FLORIN

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.CS Mun.Resita

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.CS Sat.Greohi (Com.Gradinari)

nr.357

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Oravița

Valabilitate/Validite/Validity

23.04.21-25.04.2031

207  CS

IDROUDUMITRU<<PAVEL<CONSTANTIN<FLORI

KS697137<7ROU8604253M310425311151922

TEL: 01791134753



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36232 Grădinari

Nr. cerere	15188
Ziua	22
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188646367



Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Grădinari, Loc. Greoni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36232	2.600	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit partial cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9210 / 08/06/2023		
Act Normativ nr. 532, din 30/05/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 677, din 08/06/2023 emis de PRIMARIA GRADINARI; Act Administrativ nr. 52, din 24/05/2023 emis de Consiliul Local Gradinari;		
B1	Se infinteaza Cartea Funciara nr. 36232 UAT Gradinari pentru imobilul teren in suprafata de 2600 mp, nr. cad. 36232, rezultat in urma dezlipirii din imobilul Izlaz nr. top 419/b/2/1/1/1/1 in scris in CF 2277 Greoni, in baza HG 532/2002, Anexa 43, pozitia 28 din inventariul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Gradinari si a Documentatiei Cadastrale avizata in data de 12.06.2023 de OCPI C-S.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza HG 532/2002, Anexa 43, pozitia 28, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRADINARI , CIF:3227424, DOMENIU PRIVAT	A1
7743 / 02/04/2024		
Act Administrativ nr. 36, din 26/03/2024 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA GRADINARI;		
B3	In baza Hotararii Consiliului Local al Comunei Grădinari nr.36/26.03.2024 imobilul de sub A1 trece din domeniul public in domeniul privat al Comunei Grădinari.	A1

C. Partea III. SARCINI .

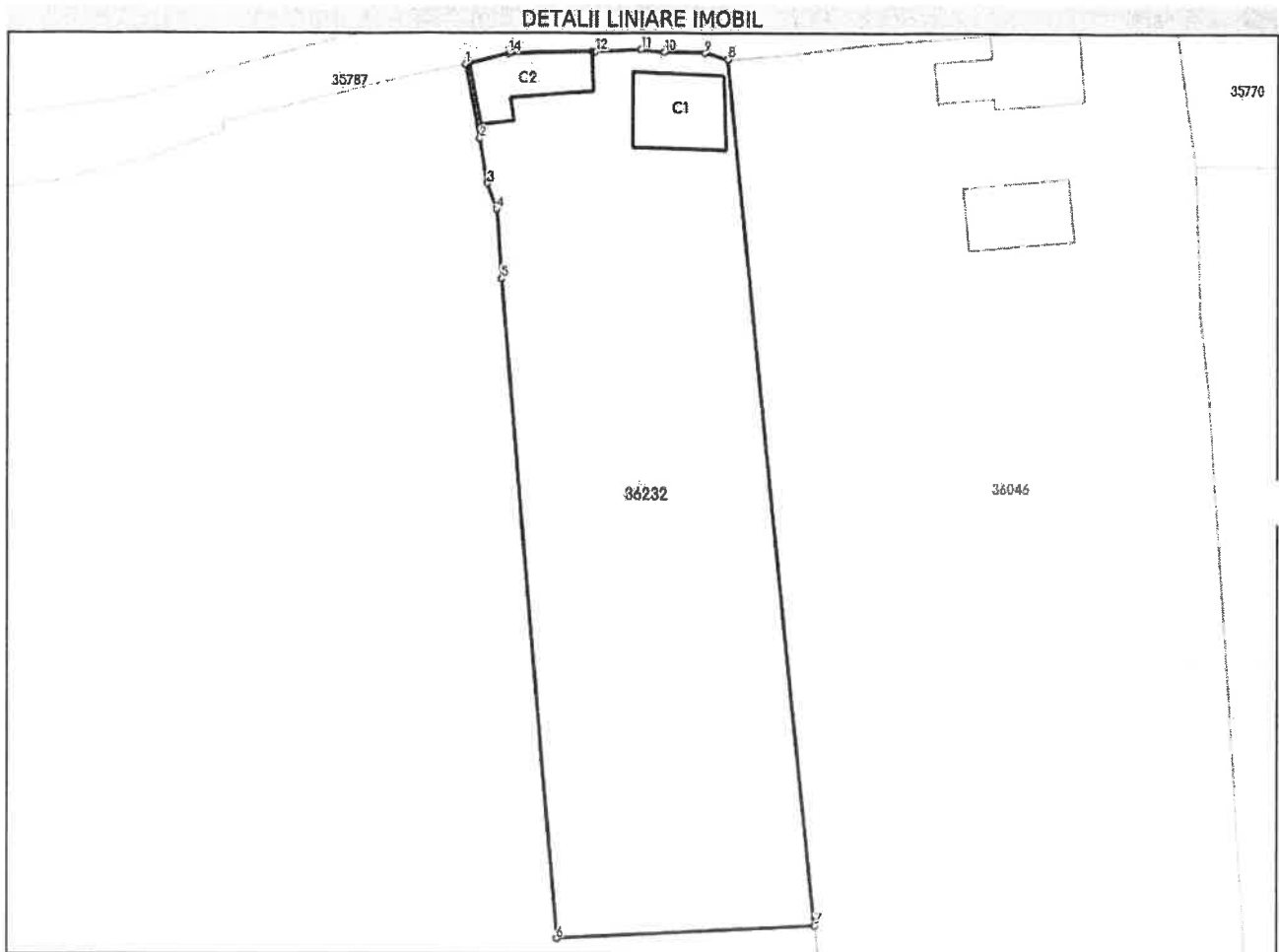
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36232	2.600	Imobilul este împrejmuit partial cu gard

* 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 constructii	DA	294	-	-	419/b/2/1/1/1 /1	
2	faneata	DA	1.119	-	-	419/b/2/1/1/1 /1	
3	faneata	NU	1.187	-	-	419/b/2/1/1/1 /1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36232-C1	construcții de locuințe	79	Fara acte	S. construita la sol: 79 mp; S. construita desfasurata: 79 mp; Casa, regim P, suprafata construita la sol = 79 mp, suprafata construita desfasurata = 79 mp
A1.2	36232-C2	construcții anexa	68	Fara acte	S. construita la sol: 68 mp; S. construita desfasurata: 68 mp; Anexa, regim P, suprafata construita la sol = 68 mp, suprafata construita desfasurata = 68 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.1
2	3	4.813
3	4	3.004
4	5	7.382
5	6	71.49
6	7	28.025
7	8	93.629
8	9	2.621
9	10	4.409
10	11	2.524
11	12	4.932
12	13	0.378
13	14	9.029
14	15	4.436
15	1	0.401

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/04/2025, 11:20

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară de tip TEREN PARTIAL INTRAVILAN in comuna
Gradinari localitatea Greoni , jud. Caras-Severin



Evaluator:
Potoceanu Claudiu

Nr 3253/24,04,2025

24.04.2025



CUPRINS

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUĂRII

- 1.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
- 1.2. OBIECTUL EVALUĂRII. TIPUL PROPRIETĂȚII
- 1.3. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII
- 1.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 1.5. BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 1.6. DATA ESTIMĂRII VALORII
- 1.7. MONEDA RAPORTULUI
- 1.8. MODALITĂȚI DE PLATĂ
- 1.9. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII
- 1.10. PROCEDURA DE EVALUARE

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII
- 2.2. DESCRIEREA JURIDICĂ
- 2.3. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE
- 2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT
- 2.5. DESCRIEREA AMENAJĂRIILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR
 - 2.5.1. AMPLASAREA APARTAMENTULUI ÎN CADRUL CLĂDIRII
 - 2.5.2. DESCRIEREA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI
- 2.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE
- 2.7. ISTORIC PRIVIND PIATA IMOBILIARĂ.
CONSIDERENTE PRIVIND PIATA IMOBILIARĂ
- 2.8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 2.8.1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE
 - 2.8.2. ANALIZA CERERII
 - 2.8.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 2.8.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAPITOLUL 3. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ȘI A TERENULUI CONSTRUIT

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 4.1. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN COSTURI
 - 4.1.1. EVALUAREA COMPLEXULUI COMERCIAL
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN ABORDAREA PE BAZĂ DE VENITURI
- 4.3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN COMPARAȚIA VANZĂRIILOR

CAPITOLUL 5. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 5.1. REZULTATELE EVALUĂRII
- 5.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI
 - 5.2.1. RECONCILIAREA REZULTATELOR
 - 5.2.2. OPINIA EVALUATORULUI

REZUMATUL RAPORTULUI

Proprietatea evaluată:	Teren, situat în comuna Gradinari, loc. Greoni jud. Caras-Severin înscris în CF nr, 36232 Gradinari nr top 36232 în suprafața de 2600 mp
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip rezidențial
Proprietar:	Comuna Gradinari
Terenul:	Terenul are regimul juridic partial intravilan, proprietatea comunei Gradinari suprafața de 2600 mp conform CF
Cea mai bună utilizare:	Teren liber
Data construirii:	Nu este cazul
Destinatarul lucrării lucrării:	Primaria Gradinari
Data evaluării:	24.04.2025
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață
Condiții limitative:	Prezentate la punctul 1.1.b în raport
Metode de evaluare utilizate:	a) Abordarea prin comparații – DA pentru teren b) Abordarea prin costuri - NU c) Abordarea prin venit - NU
OBSERVAȚII	Pe terenul aferent imobilului se afla 2 cladiri care nu fac obiectul acestui raport de evaluare
Rezultatele evaluării:	Abordarea prin comparații teren – 11.000 Euro / 54.800 Lei Abordarea prin costuri - NU Abordarea prin venit - NU
Valoarea piața recomandată	11.000 Euro , adică 54.800 Lei la cursul de 4.9775 lei / Euro stabilit de BNR VALOAREA NU ESTE INFLUENTATA DE TVA
Executantul evaluării:	Potoceanu Claudiu, evaluator



Certificarea valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influența legată de părțile implicate . Valoarea exprimată nu are nici o legatură cu suma încasată pentru executia lucrării și nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte .

Valoarea nu este influențată de TVA

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator . În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane .

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare , a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Potoceanu Claudiu



CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și condiții limitative

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 și condiții limitative de care s-au ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt :

1.1.a Ipoteze :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- 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;
- Se presupune ca dezvoltarea terenului nu va fi una care va pune în valoare sub potentialul dat de avizele de urbanism existente
- Nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informată de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii 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 proprietății 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 bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor 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 brute și ale veniturilor brute percepute pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea metodei de randament;
- 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.

1.1.b Condiții limitative:

- Documentele prezentate (schițe) 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 de la data emiterii acestuia și până la data evaluării;
- La inspecția proprietății a fost prezent reprezentantul proprietarului. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspecția proprietății, au fost efectuate fotografii și au fost cerute date pentru aprecierea/estimarea stării tehnico-funcționale a clădirii. Granițele proprietății evaluate au fost stabilite pe baza informațiilor furnizate de către proprietar;
- Documentele puse la dispoziție de către proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării, sunt : copie extras CF, relevee ale construcției, plan de amplasament al proprietății, veridicitatea și exactitatea celor înscrise în aceste documente fiind responsabilitatea proprietarului;

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar;
- Valorile estimate în prezentul raport cuprind valoarea terenului care este proprietatea comunei Gradinari ;
- Valorile estimate sunt valabile pentru data întocmirii raportului, prezentată în raport
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate (și/sau unitare) va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit planurile clădirilor și situațiile legate de venituri sau restricții (dacă există).

Analiza făcută de evaluator s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea proprietarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

1.2. Obiectul evaluării. Tipul proprietății

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren parțial intravilan, situată în județul Caras-Severin, comuna Gradinari loc Greoni .

1.3. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață** a imobilului din comuna Gradinari , județul Caras-Severin.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul situat în comuna Gradinari loc. Greoni , județul Caras-Severin, se află în proprietatea comunei Gradinari dobândit prin lege , cota actuala 1/1, încheiere 9210/08.06.2023 date conform CF

-Sarcini – nu sunt

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare, aceasta făcând obiectul Standardului International de Evaluare ”.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

“ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea nu este influentata de TVA

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii martie 2025. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (**data evaluării**) este **24.04.2025 iar data raportului de evaluare este de 24.04.2025.**

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în **lei si euro**. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **1 euro = 4,9775 lei curs BNR**

Exprimarea în valută a opiniei finale se consideră adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor, 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.).

1.8. Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport s-a făcut considerându-se o plată în numerar (cash), achitată integral în momentul semnării contractului. În alte condiții de plată (rate, leasing, etc.) valoarea estimată se modifică.

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată personal de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente, au fost analizate starea fizică și funcțională a imobilului, s-au făcut fotografii ale proprietății supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

1.10. Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus, în conformitate cu Standardele Internaționale de

Evaluarea proprietății a fost făcută pe baza datelor furnizate de beneficiar și a observațiilor făcute în teren de către evaluator. Veridicitatea și corectitudinea datelor furnizate sunt de responsabilitatea beneficiarului.

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparații – DA pentru teren
- abordarea prin costuri – NU ESTE CAZUL
- abordarea pe bază de venit - NU

În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al complexului comercial la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierii clădirii, se adaugă și valoarea estimată a terenului.

În abordarea pe bază de venit se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din utilizarea complexului comercial în scopul proiectat. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. În cazul de față pe piața imobiliară nu s-au identificat tranzacții pentru proprietăți similare suficiente și în consecință s-au utilizat propunerile de vânzare.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

Etapale parcurse pentru estimarea valorii de piață au fost:

- ◆ Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
- ◆ inspectarea amplasamentului, cu analiza schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- ◆ Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- ◆ Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- ◆ Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;
- ◆ Determinarea valorii de piață.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- ◆ Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- ◆ Informații de la Cartea Funciară, Primărie: Serviciul de Arhitectură și Urbanism, Direcția Județeană de Statistică;
- ◆ Agențiile imobiliare din municipiu: agenții imobiliare, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale, precum și anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet, participanții pe piața imobiliară, baza de date a evaluatorului, prețuri minimale stabilite pentru vânzarea proprietăților

- ◆ Buletine informative ale ANEVAR și IROVAL;

* “Îndreptarul tehnic pentru stabilirea costurilor de reconstrucție

Standarde;

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR-2022	SEV 100 – Cadru general SEV 101 – Termeni de referință SEV 103 – Raportarea evaluării SEV 104 – Tipuri ale valorii SEV 400 – Drepturi asupra proprietății imobiliare Altele – după caz
ALTE REGLEMENTĂRI	Dacă este cazul

CAPITOLUL 2.PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren partial intravilan situată în județul Caras-Severin , comuna Gradinari loc Greoni

2.2. Descrierea juridica

Terenul situat în jud.Caras-Severin, com. Gradinari se află în proprietatea UAT Gradinari

,
Imobil înscris în CF 36232 Gradinari nr TOP 36232 în suprafața de 2600 mp conform CF, date conform extras de carte funciara

Conform declarației proprietarului, a documentelor prezentate, **imobilul este folosit de către chirias**

2.3. Date despre zona , zona de amplasare , vecinatati si amplasare

Amplasament, vecinătăți și căi de acces

◇ Localizare imobil . Descrierea zonei

- **Proprietatea imobiliară** în cauza este **situată** în com Gradinari loc Greoni judetul Caras-Severin, .
- **Proprietatea imobiliara** în cauza este **amplasată** în zona mediana a localitatii
- **Zona** se constituie într-o zona cu constructii preponderente vechi reabilitate si modernizate. Populatia în zona este stabilă si în mare majoritate proprietari .
- **Zona** în care este situată proprietatea imobiliară în cauza dispune de următoarele **facilități** :
 - **dotări social** școlare (școla generala, grădinița , cabinete medicale),
 - apropiere față de **mijloace de transport în comun** : autobuz;
 - apropiere fata de **unități comerciale mici sau mai mari de tip complexe comerciale in imediata apropiere**;
 - amplasare într-o zonă cu circulatie scazuta;
- este deservită și asigură clădirii **toate utilitățile** necesare : alimentare apă-canalizare, alimentare energie electrica,

Localizare , scurta prezentare

Localitatea Gradinari este situata in sud-vestul tarii. Accesul in localitate este facil si poate fi asigurat pe toate directiile spre Timisoara, Resita, pe drumuri nationale si europene sau pe calea ferata pana in mun Resita.

Structura si veniturile populatiei afecteaza cel mai mult tranzactiile , aceasta reflectandu-se in valoarea proprietatilor .

2.4 .Informatii despre amplasament

◇ Descrierea terenului

- Terenul este **situat** în intravilanul com Gradinari loc Greoni , în **zona mediana constructibilă**
- Terenul este în proprietatea comunei Gradinari
- **Forma în plan** a terenului este neregulata, plan la nivelul solului si este neîmprejmuit si are front direct la strada
- **Pe terenul aferent imobilului se afla doua constructii care nu fac obiectul acestui raport de evaluare**

Amplasarea construcțiilor în cadrul întregii incinte

- NU ESTE CAZUL

Terenul în cauză nu este **racordat la toate utilitățile tehnico-edilitare** ,

- **Transportul public** este asigurat de microbuze , autobuze
- **Aspectul urbanistic și estetic** al imobilelor vecine este **favorabil**.
- Locatarii din zona sunt în majoritate proprietari ai imobilelor .
- Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informațiile culese, rezulta ca **nu există probleme deosebite de mediu**: nu au fost observați factori poluanți ai solului si subsolului și se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în conditii acceptabile , neinfluentând valoarea constructiilor.
- **Terenul de fundare** este încadrat în categoria “teren normal de fundare”, ce se preteaza la ridicarea de construcții, fără sa necesite măsuri speciale . Terenul nu este traversat de nici un curs de apă. Nu necesita lucrari de captare a apei.
- **Gradul seismic** al zonei este cel al judetului Caras-Severin: gradul 7
- **Regimul de înaltime constructibil** al zonei este P , P + 1 .
- Proprietatea imobiliara nu are acces feroviar direct, cea mai apropiată **linie de cale ferată fiind situată la cca. 5 km**:

2.6. Date privind impozitele si taxele

Conform Hotararii Consiliului Local Gradinari cu privire la stabilirea impozitelor si taxelor aferente s-a stabilit o valoare de :

- 1% x valoarea justa de inregistrare fiscala a spatiului
- in conditiile achitarii integrale a impozitelor in primele luni din an se acorda ca facilitate o reducere de 10% din valoarea acestora .

2.7. Istoric piata imobiliara . Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața 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 sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe 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 piețe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de piețele 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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi 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 piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, 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 piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

2.8. Analiza pieței imobiliare

2.8.1. Analiza pieței specifice

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața imobilelor comerciale de dimensiuni medii cu o arie redusă. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a orașului, populația și forța de muncă, venituri ale populației, tendințe ale ultimei perioade, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piața din județul Caras - Severin a cunoscut în ultimii ani un trend drescrescător, doar în ultimul an simținduse o ușoară creștere, dacă până în 2007 tranzacțiile au fost mai numeroase pe toate tipurile de piețe imobiliare, existând o tendință de apropiere între cerere și oferta, în 2008-2015, decalajul s-a marit în favoarea cererii, oferta fiind mare, cererea redusă din cauza puterii reduse de cumpărare. Tendința cumpărătorilor a fost spre investiții mici și medii aflate în zonele urbane. Proprietățile de acest tip se tranzacționează destul de rar datorită prețurilor mai ridicate și mai mult în condiții diferite de piață. Prețurile terenurilor s-au redus și cu 40% având în vedere că s-a redus și posibilitatea executiei unor construcții noi, pe motiv financiar. Un motiv al scăderii prețurilor terenurilor este și reducerea elementului de speculație. Segmentul de cumpărători preferă în aceste condiții să execute de nou un asemenea imobil. Această scădere vertiginoasă a pieței imobiliare s-a produs și pe baza conjuncturii economice și politice actuale. În acest moment existând o tendință de scădere din partea cererii și o tendință de stagnare din partea ofertei.

2.8.2. 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.

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

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii se va concentra pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este scăzută, fapt ce conduce la un nivel scăzut al tranzacțiilor comparativ cu alte zone din România.

Un segment important al cererii îl reprezintă societățile comerciale care își manifestă dorința de a achiziționa astfel de proprietăți și care îndeplinesc condițiile de angajare credit precum și societățile mici și mijlocii care doresc să desfășoare o activitate aducătoare de profit.

2.8.3 Analiza ofertei competitive

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. 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.

Imobilule rezidențiale noi, construite în ultimii ani sunt din punct de vedere constructiv de o calitate superioară față de situația fondului existent.

Pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să crească având în vedere că:

- Interesul participanților la piața imobiliară pentru acest tip de proprietate există
- Proprietarii care au construit cu credite bancare au sperat la o stabilitate economică pentru rambursarea datoriilor, iar în situația actuală încearcă să obțină lichidități din vânzarea proprietăților.

Oferta pentru acest tip de proprietate, se manifestă și din partea celor ce dețin astfel de proprietăți și vor să renunțe la ele, fie prin lichidarea unor societăți, fie dintr-un prost management nu mai sunt rentabile sau nu își mai permit să le întrețină.

Având în vedere proprietatea imobiliară evaluată, au fost luate în considerare proprietăți imobiliare comparabile din punct de vedere al destinației și al localizării, iar pentru studiul ofertei competitive au fost analizați diverși factori, cum ar fi: tipul și aria proprietății, caracteristicile, costurile de construire, condițiile de finanțare.

2.8.4 Echilibrul pieței

În prezent punctul de echilibru al pieței pentru asemenea imobile nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumparatorilor, oferta generală depășind cererea .

Se preconizează ca tendință de scădere a valorilor proprietăților de orice tip datorită conjuncturii economice actuale și datorită politicii de creștere a taxelor și impozitelor .

Cap. 3 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ȘI A TERENULUI CONSTRUIT

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.

Cea mai bună utilizare este definită astfel :

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren plus construcția de pe el) pentru care trebuie să se justifice și explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie:

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

A. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în mediul rural din, jud. Caras Severin

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparații - pentru teren
- abordarea prin costuri – nu este cazul
- abordarea pe baza de venit – nu este cazul

4.1.Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri poate fi aplicată când utilizarea metodei comparației directe este limitată (piața imobiliară nu este activă) sau când proprietatea nu este destinată realizării de venituri (locuințe ocupate de proprietari).

Prin aplicarea **abordării prin costuri** se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scade deprecierea construcției estimată la data evaluării.

Pentru a ajunge la valoarea estimată prin metoda costurilor, trebuie parcurse următoarele **etape** :

- **estimarea valorii terenului – se va evalua terenul fiind proprietatea com Gradinari ;**
- **estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a clădiri la data evaluării;**
- **estimarea deprecierei clădiri;**
- **scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;**
- **adăugarea valorii terenului – se va evalua terenul .**

NU ESTE CAZUL

Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări sau oferte comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă, în măsura în care există amplasamente similare.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiză comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile respectiv ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

4.2. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea pe bază de venituri

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării**, considerând **proprietatea ca o investiție generatoare de venituri**. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei, presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de **capacitatea de a produce profit**, acesta constituind elementul esențial care **influențează valoarea proprietății**.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți **constituie punctul de plecare** în aplicarea metodelor de randament în evaluare. **Valoarea** unei proprietăți **este direct proporțională** cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe **capitalizarea/actualizarea câștigurilor** constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacitățile beneficiare

ale unei proprietăți imobiliare (**măsoară câștigurile realizate sub formă bănească**), care transformă câștigurile viitoare în valori prezente.

Metodele au la bază **principiul previziunii** – anticipând fluxurile viitoare, actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare respectiv capitalizare, **obiectivul final** al oricărui investitor **fiind obținerea unor câștiguri care să depășească investiția inițială**, obținând în final un profit.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare.

Metodele de randament cuprind deci o categorie de metode bazate pe **capitalizarea veniturilor** și o altă categorie de metode bazate pe **actualizarea fluxurilor**.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este:

$$\text{Valoare} = \text{Venitul Net din Exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății.

Transformarea se face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare si actualizare a veniturilor nete
- efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se parcurg următoarele etape:

- **determinarea veniturilor;**
- **determinarea ratei de capitalizare si actualizare.**

4.2.1. Determinarea venitului anual reproductibil

Venitul anual reproductibil (VR) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu capacitatea beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție.

Estimarea veniturilor (brut și net) anuale – prin **estimarea veniturilor anuale obținute din utilizarea imobilului**.

În cadrul prezentului raport de evaluare a fost estimat un **venit brut efectiv**, ținându-se cont că proprietatea este afectată de efectele neocupării.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operationale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași).

➤ **Cheltuielile** care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare, management, lucrări pentru menținerea capacității de exploatare.

- **cheltuieli de exploatare fixe** - taxe proprietate, asigurare, alte taxe – sunt în sarcina proprietarului
- **cheltuieli de exploatare variabile:**
 - management și administrație și menținerea capacității de exploatare – sunt în sarcina proprietarului
 - electricitate, apă, canalizare, salubritate, încălzire – sunt în sarcina chiriașului

➤ **Venitul net din exploatare (VNE)** reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.

4.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin comparația vânzărilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi **metoda comparației directe** ce oferă un model determinist pentru corecțiile 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 foarte bune, 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 că 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 prețului 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 niște 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** – corecția se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- **Condițiile de finanțare** – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- **Condiții de vânzare** – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

- **Condițiile pieței** – corecțiile 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** – corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, 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 chiriașilor, 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 de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte 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.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției 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**:

Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;

Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);

Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);

Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. **Corecția procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. **Corecția absolută** se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

Estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară în cauză, prin metoda comparațiilor directe este de:

$$V_{\text{teren}} = 11.000 \text{ euro} / 54.800 \text{ lei}$$

CAP. 5. REZULTATELE EVALUARII . RECONCILIAREA REZULTATELOR . OPINIA EVALUATORULUI.

5.1.Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori rotunjite :

Specificație	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit	Abordarea prin comparația vânzărilor teren	Valoare recomandată
Estimare valoare Euro	NU	NU	11.000	11.000
Estimare valoare Ron	NU	NU	54.800	54.800

Valoarea nu este influentata de TVA

5.2. Reconcilierea rezultatelor.Opinia evaluatorului

5.2.1. Reconcilierea rezultatelor

Abordarea prin costuri a dus la obținerea unei valori a costului de înlocuire al imobilului, din care s-au scăzut deprecierile, s-a bazat pe metoda costurilor de reconstrucție – costuri de înlocuire. Având în vedere că valoarea finală a unei construcții noi include și profitul antreprenorului, care diferă de la un antreprenor la altul, am concluzionat că această abordare nu este cea mai potrivită pentru alegerea opiniei finale.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazează pe previzionarea unor venituri brute anuale și cheltuielilor, în consecință a venitului net din exploatarea imobilului. Pentru aflarea valorii imobilului se împarte venitul net din exploatare la rata de capitalizare, rata care se selectează tot de pe piață. Deci este o metoda care dă rezultate funcție de piață la momentul respectiv (rata de capitalizare) dar și de piață în viitor, prin urmare ține cont de previziunile evaluatorului. Ținând cont de faptul că suntem pe o piață în usoara revenire, pot interveni multe necunoscute.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. În acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată este *cea mai adecvata* pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluat.

În concluzie pentru alegerea valorii finală s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea comparațiilor de piață.

5.2.2. Opinia evaluatorului

Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparații. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în **opinia evaluatorului de:**

Valoare piata = 11.000 euro echivalent 54.800 lei

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

- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea intabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.
- Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;
- Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu este influențată de T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Resita,
24.04.2025



CAP. 6 ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. Extras de carte funciara
2. Plan de situatie ; Planuri cladire
3. Oferte internet la vanzare
4. Fotografii

Abordarea prin comparatia vanzarilor - Estimare valoare de piata TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta[eur]		12,000	5,500	8,000
	Suprafata [mp]	2,600.00	2,000	1,100	1,212
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		6	5	7
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-3%	-3%	-3%
	Valoare ajustare [eur]		-0.2	-0.2	-0.2
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -3% si -5%.			
	Valoare ajustata [eur/mp]		6	5	6
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		5.82	4.85	6.40
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		6	5	6
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu este cazul.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		6	5	6
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va corecta corespunzator.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul!	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		6	5	6

	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.			
6	Conditii de piata	24.04.2025	Similar	Similar	Similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		6	5	6
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari. Pentru comparabilele cu vechimi mai mari se vor aplica ajustari negative/pozitive in functie de evolutia pietei imobiliare pe tipul de proprietate analizat. Ex: % pe trimestru.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	GRADINARI	Brebu	DOCLIN	RAMNA
	Ajustare [%]		-10%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-0.6	0.0	0.0
	valoare ajustata euro/mp		5	5	6
	Justificare ajustare	comparabila 1 a fost corectata cu 10% deoarece se afla pozitionata mai favorabil			
8	Acces	ACCES DIRECT DIN STRADA	ACCES DIRECT DIN STRADA	ACCES DIRECT DIN STRADA	FRONT LA DOUA STRAZI
	Ajustare [%]		0%	0%	-10%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	-0.6
	Valoare ajustare [eur/mp]		5	5	6
	Justificare ajustare	comparabila 3 a fost corectata cu 10 % deoarece are deschidere la doua strazi			
9	Topografia	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		5.2	4.9	5.8
	Justificare ajustare	Vor fi efectuate corectii pentru terenurile situate in panta cu costul necesar terasarii si peretelui de sustinere (daca e cazul). Nu este cazul.			
10	Utilizare	partial intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare [%]		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare [eur/mp]		-0.6	-0.5	-0.6
	Valoare ajustare [eur/mp]		5	4.4	5.1
	Justificare ajustare	au fost corectate cu 10% toate comparabilele deoarece proprietatea subiect este partial intravilan			
11	Suprafata	2,600.00	2,000	1,100	1,212
	Ajustare [%]		-1.2%	-3.0%	-2.8%

	Valoare ajustare [eur/mp]		-0.07	-0.15	-0.18
	Valoare ajustare [eur/mp]		5	4	5
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.2% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1081-250)/100 * 0.2\% = 4,156\%$ Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Ajustarile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
12	Deschidere (m) / Raportul laturilor				
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		5	4	5
	Justificare ajustare	nu au fost folosite corectii			
13	Utilitati	pe proprietate	in apropiere	in apropiere	in apropiere
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		5	4	5
	Justificare ajustare	nu au fost folosite corectii			
13.1	Retea de gaze	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
13.2	Retea de apa	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE
	Ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
13.3	Retea electrica	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE
	Ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
13.4	Retea de canalizare	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE	IN APROPIERE
	Ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
14	Indicatori urbanistici				
14.1	POT	40%	n/a	n/a	n/a
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustare [eur/mp]		5	4	5
	Justificare ajustare	nu au fost folosite corectii			
14.2	CUT	1.00	n/a	n/a	n/a
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustare [eur/mp]		5	4	5
	Justificare ajustare	nu au fost folosite corectii			
15	Constructii pe teren	liber	Liber	Liber	Liber
	Ajustare [%]		0%	0%	0%

	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		5	4	5
	Justificare ajustare	S-e estimeaza costul de demolare pentru eventualele constructii existente pe terenurile comparabile. Ajustare numerica in functie de pretul estimat pt demolare si eliberare teren. Nu este cazul.			
16	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		5	4	5
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
	Ajustare NETA		-1.2	-0.6	-1.5
	Ajustare NETA [%]		-21%	-13%	-23%
	Ajustare BRUTA		1.2	0.6	1.5
	Ajustare BRUTA [%]		21%	13%	23%
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata [eur/mp]		4.6	4.2	4.9
	Valoare unitara adoptata [eur/mp]	4.2	Valori ajustate acceptate		EUR/mp
	Valoare teren [eur]	10,971	rotunjit	11,000	4
	Valoare teren [lei]			54,800	21
	Data evaluarii:	23.05.2024			
	1 EUR=	4.9775			

Nota: Se vor completa doar celulele albe.
Pentru comparabilele nerelevante va anarea mesajul "comparabila nerelevanta" - se recomanda inlocuirea acesteia

publi4.ro

Teren intravilan Loc de casă 6 EUR negociabil

septembrie 2024



Descriere

Vând teren intravilan în satul Valea Doi, comuna Brău, județul Călărași. Suprafața terenului este de 2530 mp. 13836m² - rețea de apă, electricitate și cablu. Preț 6 mp. negociabil.

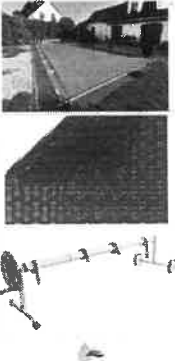
Pe o imagine

Anunțuri recomandate

dan lungușanu
072181007

Contactează vânzătorul

Distribue anunțul pe







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36232 Grădinari

Nr. cerere	9458
Ziua	29
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166772360



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Greoni, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36232	2.600	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit parțial cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9210 / 08/06/2023		
Act Normativ nr. 532, din 30/05/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 677, din 08/06/2023 emis de PRIMARIA GRADINARI; Act Administrativ nr. 52, din 24/05/2023 emis de Consiliul Local Gradinari;		
B1	Se infinteaza Cartea Funciara nr. 36232 UAT Gradinari pentru imobilul teren in suprafata de 2600 mp, nr. cad. 36232, rezultat in urma dezlipirii din Imobilul Izlaz nr. top 419/b/2/1/1/1/1 Inscris in CF 2277 Greoni, in baza HG 532/2002, Anexa 43, pozitia 28 din inventariul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Gradinari si a Documentatiei Cadastrale avizata in data de 12.06.2023 de OCPI C-S.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza HG 532/2002, Anexa 43, pozitia 28, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GRADINARI, CIF:3227424, DOMENIU PRIVAT	A1
7743 / 02/04/2024		
Act Administrativ nr. 36, din 26/03/2024 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA GRADINARI;		
B3	In baza Hotararii Consiliului Local al Comunei Gradinari nr.36/26.03.2024 imobilul de sub A1 trece din domeniul public in domeniul privat al Comunei Gradinari.	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36232	2.600	Imobilul este împrejmuit parțial cu gard

* 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	294	-	-	419/b/2/1/1/1/1	
2	faneata	DA	1.119	-	-	419/b/2/1/1/1/1	
3	faneata	NU	1.187	-	-	419/b/2/1/1/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36232-C1	construcții de locuințe	79	Fara acte	S. construita la sol: 79 mp; S. construita desfasurata: 79 mp; Casa, regim P, suprafata construita la sol = 79 mp, suprafata construita desfasurata = 79 mp
A1.2	36232-C2	construcții anexa	68	Fara acte	S. construita la sol: 68 mp; S. construita desfasurata: 68 mp; Anexa, regim P, suprafata construita la sol = 68 mp, suprafata construita desfasurata = 68 mp

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	8.1
2	3	4.813
3	4	3.004
4	5	7.382
5	6	71.49
6	7	28.025
7	8	93.629
8	9	2.621
9	10	4.409
10	11	2.524
11	12	4.932
12	13	0.378
13	14	9.029
14	15	4.436
15	1	0.401

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/04/2024, 09:14