

Proiect nr. ~~3936~~ din 15.04.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea înscrierii dreptului de proprietate al Comunei Sâandrei asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei, constând în teren intravilan pentru drum

Consiliul Local al Comunei Sâandrei, județul Timiș,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. ~~3936~~/1504.2022 al primarului Comunei Sâandrei, domnul Coman Claudiu-Florin pentru aprobarea înscrierii dreptului de proprietate al Comunei Sâandrei asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei, constând în teren intravilan pentru drum;
- Raportul de evaluare imobiliară întocmit de evaluator autorizat Denis Fogas;
- Declarația autenticată sub nr. 5196/30.12.2021 de către notarul public Cioana-Inceze Andreea din Giroc, de renunțare la dreptul de proprietate aparținând doamnei Câmpean Erna-Iozefina, asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei, constând în teren intravilan pentru drum;
- *Raportul de specialitate nr. ___/___ al proiectului de hotărâre privind aprobarea înscrierii dreptului de proprietate al Comunei Sâandrei asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei, constând în teren intravilan pentru drum ;*

Văzând Avizul Comisiilor nr. 1 și nr. 2 din cadrul Consiliului Local al Comunei Sâandrei;

Observând că imobilul înscris în CF 409805 Sâandrei face parte din Planul Urbanstic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sâandrei nr. 26 din 31.03.2009;

În conformitate cu prevederile:

- art. 553 alin (2) și art. 562 alin (2) din Noul Cod Civil;
- art. 129 alin. (1) lit. c) și art. 291 alin (3) lit. a) OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 139 (1) și ale art. 196 (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea dreptului de proprietate privată al comunei Sâandrei, asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei, constând în teren intravilan pentru drum, în suprafață de 1.990 mp, în urma declarației autentice de renunțare la dreptul de proprietate depusă de Câmpean Erna-Iozefina.

Art. 2 Se însușește raportul de evaluare pentru imobilul înscris în CF 409805 Sâandrei, întocmit de evaluator autorizat Denis Fogas.

Art. 3 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Sâandrei.

Art. 4 Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-Jud. Timiș;
- Membrilor Consiliului Local Sâandrei;
- Cetățenilor prin afisare și publicare pe site-ul <http://www.primaria-sinandrei.ro/>.

Inițiator,
PRIMAR
Claudiu-Florin Coman

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu votul "pentru" a consilieri din cei prezenți

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI SÂNANDREI
NR. .../15.04.2022

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea înscrierii dreptului de proprietate al Comunei Sâandrei asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei, constând în teren intravilan pentru drum

Prin adresa nr. 475/19.01.2022 numita Câmpean Erna-Iozefina solicită CL Sâandrei preluarea dreptului de proprietate asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei în suprafață de 1990 mp, localitatea Covaci, constând în teren intravilan, pentru drum.

În susținerea cererii, anexează extrasul CF 409805 Sâandrei, declarație autentică de renunțare la un drept, raport de evaluare imobiliară.

Motivarea renunțării la dreptul de proprietate este dată de faptul că, în viitor, imobilul va face parte din rețeaua de drumuri ale Comunei Sâandrei.

În considerare a celor de mai sus expuse,

PROPUN aprobarea înscrierii dreptului de proprietate al Comunei Sâandrei asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei, constând în teren intravilan pentru drum și adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Inițiator
PRIMAR
Coman Claudiu-Florin

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea înscrierii dreptului de proprietate al Comunei Sâandrei asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei, constând în teren intravilan pentru drum

Prin adresa nr. 475/19.01.2022 numita Câmpean Erna-Iozefina solicită CL Sâandrei preluarea dreptului de proprietate asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei în suprafață de 1990 mp, localitatea Covaci, constând în teren intravilan, pentru drum.

În susținerea cererii, anexează extrasul CF 409805 Sâandrei, declarație de renunțare autenticată sub nr. 5196/30.12.2021 de notarul public Cioană Incze Andreea și raportul de evaluare imobiliară elaborat de evaluator Denis Fogas.

Având în vedere prevederile Codului Civil privitoare la renunțarea la dreptul de proprietate reglementat prin art. 562 alin (2) și cele ale art. 291 Cod administrativ:

ART. 562-Cod civil

Stingerea dreptului de proprietate

(1) Dreptul de proprietate privată se stinge prin pierderea bunului, dar nu se stinge prin neuz. El poate fi însă dobândit de altul prin uzucapiune sau într-un alt mod, în cazurile și condițiile anume determinate de lege.

(2) Proprietarul poate abandona bunul său mobil sau poate renunța, prin declarație autentică, la dreptul de proprietate asupra bunului imobil, înscris în cartea funciară. Dreptul se stinge în momentul părăsirii bunului mobil, iar dacă bunul este imobil, prin înscrierea în cartea funciară, în condițiile legii, a declarației de renunțare.

ART. 291-Cod administrativ

Acceptarea donațiilor și a legatelor

(3) Acceptarea donațiilor și a legatelor făcute către unitățile administrativ-teritoriale se aprobă prin:

a) hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pentru donațiile și legatele de bunuri imobile;

În considerarea celor de mai sus expuse,

Consider că sunt îndeplinite condițiile pentru aprobarea înscrierii dreptului de proprietate al Comunei Sâandrei asupra imobilului înscris în CF 409805 Sâandrei, constând în teren intravilan pentru drum.

INSPECTOR PRINCIPAL

Ghilezan Ovidiu Mircea

Către Consiliul Local
al Comunei Sănuandreii

Subsemnata CĂMPEAN ERNA-IOLEANA, domiciliată în COM. SĂNANDREI, sat COVACI, Str. Veche nr. 36, jud. Timiș, prin prezenta vă aduc la cunoștință că mi-am îndeplinit obligațiile conform declarației notariale și vă ofer spre a fi preluat în teren în patrimoniul Comunei imobilul constat în teren pentru dreptul în teren în CF nr. 409805, în suprafață de 1.990 mp.

În speranța că cererea va fi aprobată, vă mulțumesc anticipat.

Covaci

12.01.2022

telefon: 0724.682050

Semnată

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 409805 Sănandrei

Nr. cerere	1516
Ziua	05
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare
10011028905



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Covaci, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	409805	1.990	Teren neimprejmuit; Teren intravilan neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
292564 / 19/11/2021		
Act Notarial nr. 4645, din 18/11/2021 emis de Cioana-Incze Andreea, documentatie nr.256445/2021;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 409805 a imobilului cu numarul cadastral 409805 / UAT Sănandrei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 101341 inscris in cartea funciara 101341;	A1
nr. Construire;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEreconstituire L.18/1991, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) CIMPEAN ERNA IOSEFINA, drept radiat conform declarației de renunțare la dreptul de proprietate OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101341/Sănandrei, inscrisa prin incheierea nr. 269743 din 22/12/2017; pozitie transcrisa din CF 400741/Sănandrei, inscrisa prin incheierea nr. 2853 din 02-FEB-04;	A1
335276 / 31/12/2021		
Act Notarial nr. 5196, din 30/12/2021 emis de Cioana-Incze Andreea;		
B4	Se notează declarația de renunțare la dreptul de proprietate, în condițiile art. 562 alin. (2) din Codul civil și se radiază dreptul de proprietate de sub B 2 .	A1

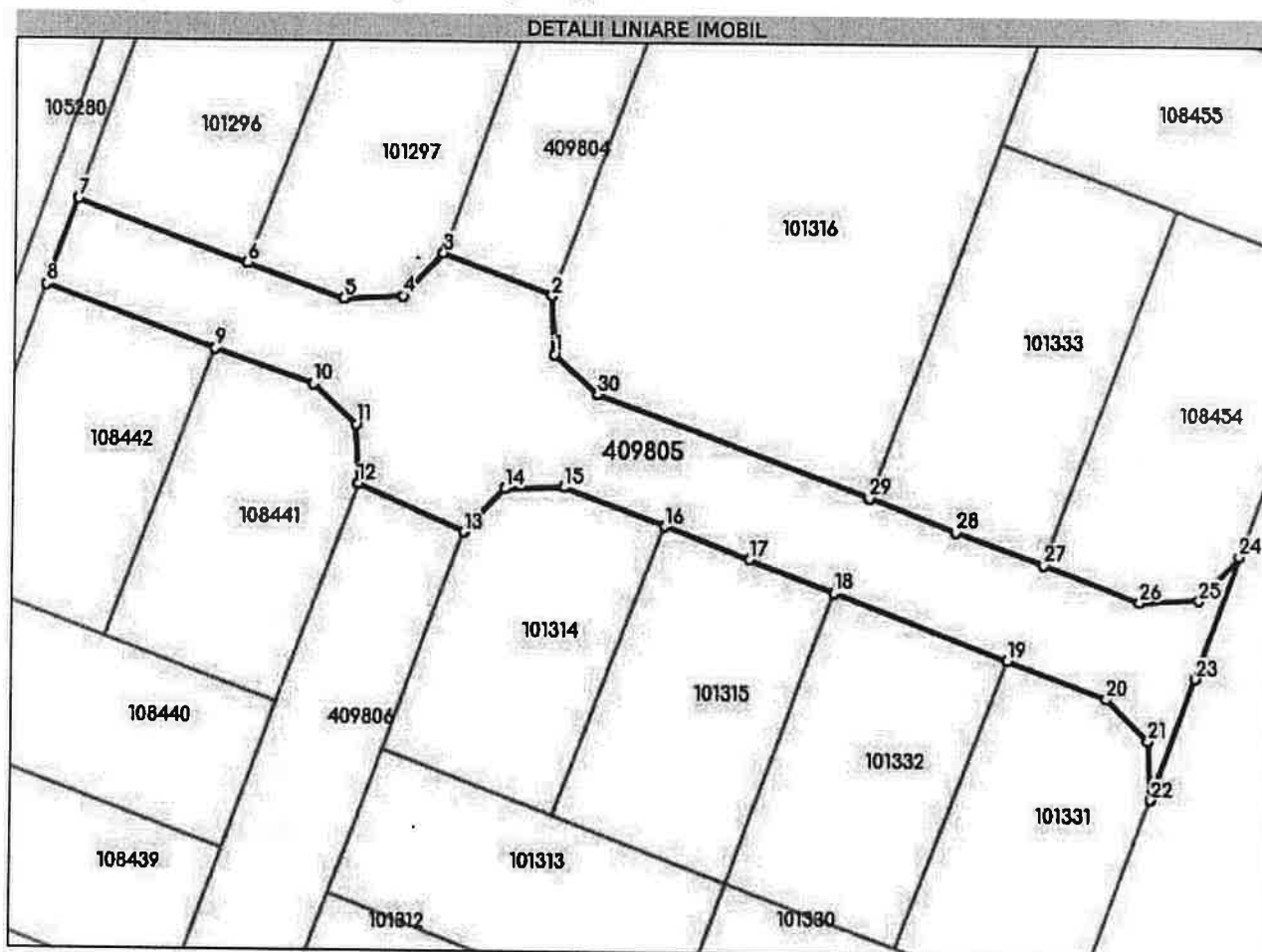
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
292564 / 19/11/2021		
Act Notarial nr. 1357, din 03/10/2018 emis de DZAKA MASSIMO;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTElegala de trecere perpetua cu piciorul si/sau cu autovehicule precum si a rețelilor tehnico-edilitare inclusiv drept de uz asupra imobilului din cartea funciara 101341 Sănandrei in favoarea imobilului din cartea funciara 101315 Sănandrei OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101341/Sănandrei, inscrisa prin incheierea nr. 207734 din 04/10/2018;	A1
Act Administrativ nr. 831, din 29/04/2021 emis de Cioana-Incze Andreea;		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu pasul, auto si a rețelilor tehnico edilitare in favoarea imobilelor 101296 Sănandrei si 101298 Sănandrei OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101341/Sănandrei, inscrisa prin incheierea nr. 108201 din 04/05/2021;	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
409805	1.990	Teren intravilan neimpregmuit

* 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	curți constructii	DA	1.990	1053/11	-	-	drum

Lungime Segmente

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	207.077,164 487.897,425	2	207.076,872 487.904,276	6.857
3	207.064,131 487.909,222	4	207.059,465 487.904,105	6.925
5	207.052,545 487.903,838	6	207.041,549 487.907,903	11.723
7	207.021,655 487.915,257	8	207.018,019 487.905,188	10.705

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
2	207.076,872 487.904,276	3	207.064,131 487.909,222	13.667
4	207.059,465 487.904,105	5	207.052,545 487.903,838	6.925
6	207.041,549 487.907,903	7	207.021,655 487.915,257	21.21
8	207.018,019 487.905,188	9	207.037,83 487.897,867	21.12

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)	Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
9	207.037,83 487.897,867	10	207.049,037 487.893,725	11.948	10	207.049,037 487.893,725	11	207.054,08 487.889,041	6.883
11	207.054,08 487.889,041	12	207.054,36 487.882,164	6.883	12	207.054,36 487.882,164	13	207.066,81 487.876,647	13.618
13	207.066,81 487.876,647	14	207.071,526 487.881,711	6.92	14	207.071,526 487.881,711	15	207.078,441 487.881,931	6.918
15	207.078,441 487.881,931	16	207.090,083 487.877,513	12.452	16	207.090,083 487.877,513	17	207.100,049 487.873,811	10.631
17	207.100,049 487.873,811	18	207.109,968 487.869,968	10.637	18	207.109,968 487.869,968	19	207.130,076 487.862,337	21.507
19	207.130,076 487.862,337	20	207.141,621 487.857,957	12.348	20	207.141,621 487.857,957	21	207.146,621 487.853,265	6.857
21	207.146,621 487.853,265	22	207.146,866 487.846,412	6.857	22	207.146,866 487.846,412	23	207.152,099 487.860,44	14.972
23	207.152,099 487.860,44	24	207.157,138 487.874,606	15.036	24	207.157,138 487.874,606	25	207.152,459 487.869,509	6.919
25	207.152,459 487.869,509	26	207.145,545 487.869,24	6.919	26	207.145,545 487.869,24	27	207.134,18 487.873,461	12.124
27	207.134,18 487.873,461	28	207.124,01 487.877,152	10.819	28	207.124,01 487.877,152	29	207.113,935 487.880,981	10.778
29	207.113,935 487.880,981	30	207.082,198 487.892,769	33.855	30	207.082,198 487.892,769	1	207.077,164 487.897,425	6.857

** 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 ANCP este conținutul 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.ancpl.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,

05/01/2022, 14:17

DUPLICAT



ACT DE RENUNȚARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Subsemnata **CÂMPEAN ERNA-IOZEFINA**, CNP 2560107354742, cetățean român, născută la data de 07.01.1956, în Sat. Covaci (Com. Sânanndrei), Jud. Timiș, cu domiciliul în Sat. Covaci (Com. Sânanndrei), Str. Veche, nr. 36, Jud. Timiș, în calitate de **proprietară** a imobilului descris mai jos, cunoscând consecințele penale pentru declarații nesincere conform art. 326 Cod Penal, solicit autentificarea prezentului act:-----

Subsemnata **CÂMPEAN ERNA-IOZEFINA**, declar pe proprie răspundere în condițiile **art. 562 alin. 2 din Codul Civil**, că **renunț la dreptul de proprietate asupra terenului înscris în cartea funciară nr. 409805 Sânanndrei, nr. cadastral 409805**, reprezentând teren intravilan în suprafață de 1.990 mp (categoria de folosință: **curți construcții, tarla: 1053/11**; obs/ref: drum), situat în Loc. Covaci, Jud. Timiș, imobil dobândit prin **reconstituire** în baza Legii nr. 18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 17002/44/17.06.1994, înscris în cartea funciară sub nr. 2853/02.02.2004, ulterior **dezmembrare**, conform actului de dezmembrare autentic nr. 822/30.11.2009 înregistrat la BNPA Cosneanu Rodica-Țăran Cătălina Rodica din Timișoara, ulterior **dezlipire**, conform actului de dezlipire autentic nr. 4645/18.11.2021 înregistrat la BIN Cioană-Incze Andreea din Giroc, înscris în cartea funciară sub nr. 292564/19.11.2021.-----

Subsemnata **CÂMPEAN ERNA-IOZEFINA**, declar că, am cunoștință de prevederile **art. 562 alin. 2 Cod Civil coroborate cu art. 889 alin. 1 Cod Civil**, potrivit cărora **dreptul de proprietate se stinge prin înscrierea prezentului act în Cartea Funciară**.-----

De asemenea, am luat la cunoștință și de prevederile **art. 889 alin. 2 din Codul Civil**, potrivit cărora în urma stingerii dreptului de proprietate, și a radierii acestuia din cartea funciară, **Com. Sânanndrei**, pe a cărei rază administrativă se află terenul care face obiectul renunțării, **poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza Hotărârii Consiliului Local**, dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii.-----

Mă oblig să aduc prezentul act la cunoștința unității administrativ-teritoriale competente (Com. Sânanndrei), pe a cărei rază teritorială se află terenul descris mai sus.-----

Menționez că, terenul ce face obiectul prezentului act este grevat de un drept de servitute de trecere perpetuă cu piciorul și/sau cu autovehicule precum și a rețelelor tehnico-edilitare inclusiv drept de uz asupra imobilului din cartea funciară nr. 101341 Sânanndrei în favoarea imobilului din cartea funciară nr. 101315 Sânanndrei conform Actului de servitute autenticat sub nr. 1357/03.10.2018 de notar public Dzaka Massimo, înscris în cartea funciară sub nr. 207734/04.10.2018, respectiv un drept de servitute de trecere cu pasul, auto și a rețelelor tehnico-edilitare inclusiv în favoarea imobilelor din cartea funciară nr. 101296 Sânanndrei și nr. 101298 Sânanndrei, conform Actului de servitute autenticat sub nr. 831/29.04.2021 de notar public Cioană-Incze Andreea din Giroc, înscris în cartea funciară sub nr. 292564/19.11.2021,

ce se vor menține în continuare.-----

Notarul public va efectua din oficiu formele de publicitate imobiliară, conform Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, coroborat cu Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, ambele modificate și republicate.-----

Prezentul act s-a întocmit în baza următoarelor acte: extras de carte funciară pentru autentificare nr. 409805 Sânanđrei eliberat de O.C.P.I. Timiș-B.C.P.I. Timișoara la data de 28.12.2021, Titlul de proprietate nr. 17002/44/17.06.1994, act de dezmembrare autentic nr. 822/30.11.2009 înregistrat la BNPA Cosneanu Rodica-Țăran Cătălina Rodica din Timișoara, act de dezlipire autentic nr. 4645/18.11.2021 înregistrat la BIN Cioană-Incze Andreea din Giroc, Certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. 11272/22.12.2021 emis de Primăria Com. Sânanđrei.-----

Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial CIOANĂ-INCZE ANDREEA din Giroc, într-un singur exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial și 5(cinci) duplicate, din care 1 (un) exemplar se păstrează în arhiva biroului notarial, 1(un) exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 3(trei) exemplare se eliberează părții.-----

SEMNĂTURA,
S.S.CÂMPEAN ERNA-IOZEFINA



-autentificarea pe coală anexă-



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
CIOANĂ-INCZE ANDREEA
Licență de funcționare nr. 51/3424/13.02.2018
Sediul: Giroc, Str. Semenec, nr. 60A, parter, ap.1, Jud. Timiș
Tel: 0356 466 880; Fax: 0356 466 881;
Email: bin.cioana.incze@gmail.com



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5196
Anul 2021 luna DECEMBRIE ziua 30

În fața mea, **CIOANĂ-INCZE ANDREEA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

1. CÂMPEAN ERNA-IOZEFINA, CNP 2560107354742, cetățean român, născută la data de 07.01.1956, în Sat. Covaci (Com. Sânanndrei), Jud. Timiș, cu domiciliul în Sat. Covaci (Com. Sânanndrei), Str. Veche, nr. 36, Jud. Timiș, identificată prin Carte de identitate seria TZ nr. 515393 eliberată de SPCLEP Timișoara la data de 10.05.2019, în nume propriu,

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și cele – anexe.

În temeiul art. 12 lit. b. din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul în sumă de **100 lei + 19 lei TVA** cu bon fiscal nr. 04/30.12.2021.

S-a încasat suma de **75 lei** cu chitanța nr. 0634314/30.12.2021, reprezentând **tarif OCPI cu codul 2.4.1.**

NOTAR PUBLIC
CIOANĂ-INCZE ANDREEA
S.S./L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în **5(cinci)** exemplare de Cioană-Incze Andreea, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.



NOTAR PUBLIC
CIOANĂ-INCZE ANDREEA









PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN

Jud. Timis, Sanandrei, localitatea Covaci

Extras Carte Funciară nr. 409805/Sanandrei

Nr. Cadastral/ 409805 – 1.990 mp

(categoria de folosinta – „curti-constructii”- destinatie - drum-Tarla 1053/11/Parcela -)



Proprietar
CIMPEAN ERNA IOSEFINA

estimare valoare de piata

Ec. Denis Fogas
Evaluator autorizat EPI, EBM, EI- Membru titular ANEVAR
Legitimatia nr. 12608

Elaborat de:

MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.
Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu nr. 121/H,
et. P+E, ap. 1B, cam. 2 * CIF 39907642 * J35/3265/2018
Cont: RO14INGB0000999910305454
ING BANK -Ag. Timisoara Take Ionescu
Email: mondoestimexpert@gmail.com
Tel. 0723 205 246

Client:

CIMPEAN ERNA IOSEFINA

Destinatar

CIMPEAN ERNA IOSEFINA

RE 142/20.12.2021
Decembrie 2021

CUPRINS

1	REZUMAT	3
2	SINTEZA EVALUĂRII	4
3	PREZENTAREA EVALUATORULUI – DENIS FOGAS.....	5
4	TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
	4.1 Identificarea si competenta evaluatorului.....	7
	4.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	7
	4.3 Identificarea obiectului supus evaluarii	7
	4.4 Tipul valorii	7
	4.1 Data evaluarii.....	7
	4.1 Documentarea necesara evaluarii	7
	4.2 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea	7
	4.3 Ipoteze, ipoteze speciale	7
	4.3.1 Conditii limitative suplimentare	9
	4.4 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
	4.5 Declararea conformitatii cu standardele ANEVAR.....	9
5	PREZENTAREA DATELOR	10
	5.1 Prezentarea proprietatii	10
	5.2 Analiza locatiei.....	10
	5.3 Descrierea proprietatii.....	10
6	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
	6.1 Generalitati.....	11
	6.2 Oferte de imobile similare	12
	6.3 Cererea de imobile similare.....	12
	6.4 Echilibrul pietei.....	12
	6.5 Plaja de valori pentru imobile similare	13
	6.6 Riscuri	13
7	CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	13
8	EVALUAREA	14
	8.1 Metodologia de evaluare.....	14
	8.2 Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe.....	14
9	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	15
10	ANEXA 1– HARTA, LOCALIZARE	16
11	ANEXA 2 – FOTOGRAFII.....	17
12	ANEXA 3– COMPARABILE.....	18
13	ANEXA 4 – ABORDARI SI METODE UTILIZARE	21
1	ANEXA 5 - DOCUMENTE DE PROPRIETATE, PLANSE, SCHITE	23

1 REZUMAT

Decembrie 2021

RE 142/20.12.2021

Către,
CIMPEAN ERNA IOSEFINA

Re: estimare valoare de piata imobil – teren INTRAVILAN - Jud. Timis, comuna Sanandrei, localitatea Covaci:
- Extras Carte Funciară nr. 409805/Sanandrei, Nr. Cadastral/ 409805 – 1.990 mp (categoria de folosinta – „curti-construcții”-destinatie - drum-Tarla 1053/11/Parcela -)

In urma solicitarii d-voastra nr. 177/18.12.2021, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare al proprietatii mentionate mai sus.

Pentru intocmirea prezentei estimari, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifici raportul.

Am inspectat și evaluat proprietatea imobiliara din prezentul raport, în scopul estimării valorii de piata la stadiul actual al imobilului – în vederea informării clientului. Estimarea care urmează, plus anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluării este de:

59.200 Euro fara TVA

Echivalent

292.993 Lei fara TVA**(59.200 Euro fara TVA/1.990 mp = 292.993 Lei fara TVA/ 1.990 mp)****CENTRALIZATOR TEREN, COMUNA SANANDREI, localizare COVACI, JUD. TIMIS**

Nr. crt.	Extras CF	Nr. Cadastral	Nr. Tarla/ parcela	Categorie teren	Localizare	Suprafata - mp	Abordrea prin venituri		Abordrea prin comparatii		Valoare piata	
							Euro	Lei	Euro	Lei	Euro	Lei
1	409805	409805	Tarla 1053/11/ Parcela-	intravilan- "curti-construcții "-drum	Sanandrei, jud. Timis	1.990	N/A	N/A	59.200	292.993	59.200	292.993
TOTAL						1.990	0	59.200	292.993	59.200	292.993	
						<i>cursul euro la data evaluarii</i>				<i>18.12.2021</i>		<i>4,9492</i>

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, MONDO ESTIM EXPERT S.R.L. nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca MONDO ESTIM EXPERT S.R.L. nu are nici un interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stimă,
ec. Denis Fogas
Evaluator autorizat EPI, EBM, EI
Membru Titular ANEVAR, Legitimția nr. 12608



2 SINTEZA EVALUĂRII

Proprietatea de evaluat	TEREN INTRAVILAN
Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN
Documente de proprietate	Extras Carte Funciară nr. 409805/Sanandrei Nr. Cadastral 409805- 1.990 mp (categoria de folosinta - „curti-constructii”- destinatie - drum-Tarla 1053/11/Parcela -)
Documente aferente imobilului	Extras Carte Funciară nr. 409805/Sanandrei
Sarcini inscrise in extras CF	conform extras CF anexat
Adresa proprietății	Jud. Timis, comuna Sanandrei, localitatea Covaci
Zona	Zona periferic, la intrarea in Covaci
Acces	Drum pietruit
Suprafața teren	1.990 mp
Proprietar	CIMPEAN ERNA IOSEFINA
Client	CIMPEAN ERNA IOSEFINA
Destinatar	CIMPEAN ERNA IOSEFINA
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piata a proprietatii Imobiliare (teren)
Valoarea de piata estimata fara TVA - TOTAL	59.200 Euro fara TVA echivalent 292.993 Lei fara TVA

CENTRALIZATOR TEREN, COMUNA SANANDREI, localizare COVACI, JUD. TIMIS

Nr. crt.	Extras CF	Nr. Cadastral	Nr. Tarla/ parcela	Categorie teren	Localizare	Suprafata - mp	Abordarea prin venituri		Abordarea prin comparatii		Valoare piata		
							Euro	Lei	Euro	Lei	Euro	Lei	
1	409805	409805	Tarla 1053/11/ Parcela-	intravilan- "curti-constructii" "-drum	Sanandrei, jud. Timis	1.990	N/A	N/A	59.200	292.993	59.200	292.993	
TOTAL						1.990	0	59.200	292.993	59.200	292.993		
										cursul euro la data evaluarii		18.12.2021	4,9492

Metode de evaluare	Abordare prin comparatii	59.200 Euro fara TVA =	292.993 Lei fara TVA
Valori rezultate			
Data inspecției:	Data evaluării	Data raportului	Cursul BNR/
18.12.2021	18.12.2021	20.12.2021	18.12.2021
			4,9492 lei/euro
Cea mai bună utilizare (CMBU)	Teren INTRAVILAN		
Destinație actuală	Teren INTRAVILAN		
Mentuni	La data inspecției terenul era liber, fiind accesibil, de pe drumul asfaltat la intrarea in Covaci, pepatea dreapta. Drumul inspectat este pietruit, utilitati existente: curent electric de la rețeaua publica (pe teren) , apa de la rețea (pe teren)- conform inspecție si fotografii atasate		



Evaluator Autorizat ANEFVAR: **DENIS FOGAS**
 Legitimția de membru ANEFVAR: **12608**
 Specializări ANEFVAR: **Evaluator Autorizat ANEFVAR**
 Evaluarea Bunurilor Imobile
 Evaluarea Intreprinderii
 Evaluarea Bunurilor Mobile

Date de contact:

MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.
 Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu nr. 121/H,
 et. P+E, ap. 1B, cam. 2 * CIF 39907642 *
 J35/3265/2018
 Cont: Cont: RO14INGB0000999910305454
 ING BANK -Ag. Timisoara Take Ionescu
 Email: mondoestimeexpert@gmail.com
 Tel. 0723 205 246

3 PREZENTAREA EVALUATORULUI – DENIS FOGAS

Dna. Denis Fogas evaluator din 02.04.2009 cu competente certificate: evaluări de proprietăți imobiliare, bunuri mobile și evaluări de întreprinderi. Competente în consultanța în domeniul economic, planuri de afaceri, studii de fezabilitate etc. Evaluatorul este de profesie economist, iar ca evaluator este autorizat ANEVAR.

Colaborări permanente cu bănci, instituții:

Intesa San Paolo Timișoara (2009-2016), Arad, Lugoj, Resita; Veneto Banca (Italo Romena/Veneto Bank) Timișoara, Arad, Garanti Bank Timișoara, Arad (2009-2016), BRCI – Banca Romana pentru Credite și Investiții Timișoara (2016), Birourile Executivului Judecătoresc – Timișoara – Caransebes-Arad, Societate de contabilitate.

Colaborări ocazionale: OTP – Timișoara, Unicredit Leasing Timișoara, Unicredit Tîriac Timișoara, Banca Românească Timișoara, Credite Agricole Timișoara, Birourile Executivului Judecătoresc din Timișoara, Arad, Oradea

Evaluări realizate – Proprietăți imobiliare, bunuri mobile (SELECTIE):

Construcții comerciale (selectie)

Clădire rezidențială-comercială (peste 1200 mp) - str. Zugrav Nedelcu nr. 12, Timișoara Brixia Imobiliare S.R.L. -Timișoara

Clădire – sediu Veneto Banca Timișoara Bd. Revoluției Veneto Banca Timișoara
Apartamente Timișoara, Arad, Lugoj, Resita, Caransebes
Case Timișoara, Arad, Lugoj, Resita, Caransebes

Construcții speciale:

Linie tehnologică - stație de betoane Lavinamix Construct S.R.L.-Arad
Linie tehnologică – 6 silozuri Maragro S.R.L. – Giera
Linie tehnologică – 8 silozuri Agro VI-PI –Peciu Nou
Depozit cereale Gradinari-Caras -Severin
Parc fotovoltaic – com. Vladimirescu jud. Arad Invertsolar S.R.L.-Arad
Parc fotovoltaic – com. Frumuseeni jud. Arad Invertsolar S.R.L.-Arad
Complex zootehnic – Jamu Mare Quintino Agriculture S.R.L.
Plantatie afin – Vizejdea, Jud. Caras-Severin Clasic Agro S.R.L.
Plantatie catina – Varias, jud. Caras-Severin Clasic Agro S.R.L.

Hale (selectie)

Hala industrială (peste 5000 mp) Guala Pack S.R.L. - Nadab, Arad
Hala industrială (peste 5000 mp) Schieffer - Lugoj
Hala cresterea gainilor (peste 5000 mp)-Boldur Eurovo
Hala colectora oua peste (5000 mp)-Boldur Oyoest
Hală industrială (peste 2000 mp), Jomo Termomoholding S.R.L.-Timișoara
Hală industrială (peste 2000 mp), Timișoara Shoes 2000 S.R.L.-Platforma INCONTROTimișoara
Hală industrială (peste 2000 mp), Lugoj Shoes 2000 S.R.L.-Lugoj
Hală industrială, Arad Dominus S.R.L. - Arad
Hală industrială , Remetea Mare, jud. Timiș Fashion Stone - Remetea Mare
Hală industrială, Arad BB Best Total - Arad
Hale industriale, Arad, jud. Arad Rossetti East S.R.L.
Hale industriale, Arad, jud. Arad S.C. Mr. Fab S.R.L.
Hală industrială, Utvin Gereco S.R.L. - Utvin, Timiș

Reprezentanțe comerciale (selectie)

Reprezentanța Dacia - Timișoara Calea Sagului Auto Europa S.A.-Timișoara
Reprezentanța IVECO - Arad Verbiță S.R.L. -Arad
Reprezentanța MAN - Timișoara MHS Timișoara Truck Bus
Reprezentanța Mitsubishi - Timișoara Calea Sagului Mitsubishi -Timișoara
Reprezentanța Mobexpert - Timișoara Mobexpert-Timișoara

Clădiri de birouri (selectie)

Clădire de birouri - Calea Dorobanților, Timișoara Actual Proiect S.R.L.-Timișoara
Clădire de birouri - Str. Poetului ARED - Arad
Spațiu de birouri - Calea Timișorilor, Arad Szkal Metal S.R.L. - Arad

Hoteluri, pensiuni (selectie)

Hotel Nora –Timișoara – Bd. Dambovita Monrovia S.R.L.
Pensiune Nora – Timișoara, str. Cpt. Damsescu Monrovia S.R.L.
La Residenza – Hotel La Residenza S.R.L.
Hotel Perla 3,4 Pen Com Tur Perla S.R.L.
Hotel Phoenix, Calea Aurel Vlaicu Arad S.C. Phoenix- Arad
Complex hotelier Moneasa Utilcontech S.R.L.
Hotel Maxim – Arad, Calea Radnei S.C. Maxim S.R.L.

Terenui, rezidențiale, Agricole (selectie)

Teren Bd Take Ionescu nr 46 Timișoara (18345 mp) ISHO Timișoara
Terenui agricole (peste 8 ha), Ghioroc, jud. Arad Castore Impex S.R.L. - Ghioroc, Arad
Terenui agricole (peste 27 ha), Sântana, jud. Arad ZA-MI S.R.L.-Sântana, Arad
Terenui agricole (peste 100 ha), Agadici, jud. Caras Severin Farmland S.R.L.

Estimare construcții stadu de proiect (selectie):

Bloc de apartamente – P+10 etaje (în construcție)- str. Marginii SC ASSET ZC MARGINII SRL
Hotel (parte a unei rețele hoteliere -IBIS)- P+10 etaje (în construcție)- Arad SC FAB Industries SRL-Arad

Estimare bunuri mobile (SELECTIE):

- Echipamente și utilaje - (echip. injectie, electroeroziune, strunguri etc) SC INTERPART SRL-Timișoara
- Tractoare, combine, utilaje agricole Agro VI-PI –Peciu Nou
- Masini, camioane, remorci Scoala de soferi ALFA S.R.L.

Evaluări întreprinderi:

- Intreprindere CENTRO GROUP INDUSTRIES -Timișoara

Proiecte economice din fonduri nerambursabile realizate-aprobate-implementate

- Plan de marketing în vederea unei investiții într-un utilaj tipografic și utilajele anexe (valoare 550.000 Euro) – S.C. GRAFORPINT S.R.L. -Timișoara
- Cerere de finanțare, plan de afaceri și dosarul celor două cereri de rambursare pentru fonduri europene nerambursabile – POSCCE Axa prioritară 1, pentru proiectul „Competitivitate prin tehnologie inovativă de tipar” – proiect aprobat cu nr. ATF 41/06.10.2008. Valoare aprobată: 2.389.466 lei, din care ajutor financiar nerambursabil 920.000 lei,

Elaborarea proiectului si implementare proiect fonduri nerambursabile pana la 31.12.2014 – S.C. DIMEX CONSULTING S.R.L.-Timișoara- "Consultanta in resurse umane, evident personalului prin Internet si echipamente TIC performante"

In urma incheierii contractului de finantare ZTIC3.1.1./170/A/27.06.2014 - Cerere finantare nr. 1488/cod SMIS 54014 - Valoare aprobata 74.300 mp (categoria de folosinta - arabil).000 lei, din care ajutor financiar nerambursabil 74.300 mp (categoria de folosinta - arabil).000 lei -finalizare 31.12.2014/Incasare finantare

Elaborarea proiectului si implementare proiect fonduri nerambursabile pana la 31.12.2014/ Cerere finantare nr. 1479/09.03.2011/ cod SMIS 43155 "Performanta si modernizare prin utilizarea Internetului si a echipamentelor TIC"

S.C. Eltrex S.R.L.- Timișoara

300369 Timișoara, str. Gr. Alexandrescu (in prelungire) nr. 180

Tel: 0256 218921, Website: : [http:// www.eltrex.ro](http://www.eltrex.ro)

Proiect aprobat cu nr. 22A209/07.05.2014/27.06.2014

Valoare aprobată: 120.000 lei, din care ajutor financiar nerambursabil 108.000 lei/ Incasare finantare

Elaborarea proiectului si implementare proiect fonduri nerambursabile pana la 31.12.2014 - ROSENC – Timișoara – aprobat

- Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – S.C. Solar Fire S.R.L.-Timișoara
- Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – S.C. Maxivision S.R.L.-Timișoara
- Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – ROSENC – Timișoara
- Cerere de finanțare pentru fonduri nerambursabile – Asociația România Pitorească.-Timișoara
- Cerere de finanțare si plan de afaceri pentru fonduri nerambursabile "de minimis" – proiectul Echipament digital de tipar –S.C. Maxivision S.R.L.-Timișoara
- Cerere de finanțare si plan de afaceri pentru fonduri nerambursabile "de minimis" – S.C. Eltrex S.R.L.-Timișoara

▪ **Sumar al pregătirii si experientei evaluatorului**

Ec. Denis Fogas

- absolventă a Universității de Vest din Timișoara - Facultatea de Științe Economice, Specializarea „Managementul firmei”
- absolventă a Facultății Hyperlon București- Colegiul de Științe Economice Timișoara

Atestate si cursuri postuniversitare:

- **Master „Administrarea Organizațiilor de Afaceri”**, Universitatea de Vest din Timișoara - Facultatea de Științe Economice
- **Evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile și întreprinderi**, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 12608
- **Diplomă Profesională în Management** – Open University Marea Britanie prin CODECS România
- **Certificat Profesional în Management** – Open University Marea Britanie prin CODECS România
- **Formator în domeniul antreprenorial**, Ministerul Muncii și Protecției Sociale
- **Premiul III- Planul meu de afaceri în cadrul proiectului „Antreprenoriat și Egalitatea de Șanse”- ANTRES-** Un model inter-regional de școală antreprenorială pentru femei, 2009-2010
- **Bursa Federației Europene SI pentru studii în domeniul economic**, 2002



Evaluator autorizat ANEVAR
Legitimatie nr. 12608
Specializari ANEVAR
Evaluarea Bunurilor Imobile
Evaluarea Bunurilor Mobile
Evaluarea Intreprinderii

Fogas Denis

Cu stimă,
ec. Denis Fogas



4 TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

4.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Numele evaluatorului



Evaluator Autorizat ANEVAR: **DENIS FOGAS**
 Legitimatia de membru ANEVAR: **12608**
 Specializări ANEVAR: **Evaluator Autorizat ANEVAR**
 Evaluarea Bunurilor Imobile
 Evaluarea Intreprinderii
 Evaluarea Bunurilor Mobile

Date de contact:

MONDO ESTIM EXPERT S.R.L.
 Timisoara, Str. Grigore Alexandrescu nr. 121/H,
 et. P+E, ap. 1B, cam. 2 * CIF 39907642 *
 J35/3265/2018
 Cont: Cont: RO14INGB00009999910305454
 ING BANK -Ag. Timisoara Take Ionescu
 Email: mondoestimexpert@gmail.com
 Tel. 0723 205 246

4.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Client: **CIMPEAN ERNA IOSEFINA;**

Destinatar: **CIMPEAN ERNA IOSEFINA;**

Acest raport de evaluare ii este adresat catre **CIMPEAN ERNA IOSEFINA;** si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari fara acordul prealabil intre parti.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

4.3 Identificarea obiectului supus evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului, situat in Jud. Timis, Sanandrei, extras CF 409805, aflat in proprietatea **CIMPEAN ERNA IOSEFINA;**, conform documentelor specifice puse la dispozitie de societate. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza terenului liber.

Conform extras CF --

Extras Carte Funciară nr. 409805/Sanandrei, Nr. Cadastral/ 409805 – 1.990 mp (categoria de folosinta – „curti-constructii”- destinatie - drum-Tarla 1053/11/Parcela -)

Conform inspectie – proprietatea s-a identificat si corespunde conform extras CF. Terenul nu este imprejmuit. Identificarea terenului s-a facut in in Jud. Timis, Sanandrei, localitatea Covaci periferic. La data inspectiei terenul era liber, fiind accesibil, de pe drumul asfaltat la intrarea in localitatea Covaci, pe partea stanga (conform inspectie, din data de 18.12.2021, intre orele 10,30-11,00 impreuna cu reprezentantul proprietarului). Intrarea de pe drumul de acces evidentiata conform acte atasate.

4.4 Tipul valorii

Tipul valorii estimate este valoarea de piata asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, SEV 100 Cadru general si anume: Valoarea de piata: *“Valoarea de piață 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.”*

4.1 Data evaluarii

Data evaluarii: 18.12.2021 Data inspectiei: 18.12.2021 Data raportului: 20.12.2021

4.1 Documentarea necesara evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 18.12.2021 de catre evaluator autorizat Fogas Denis in prezenta reprezentantului proprietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/propietar/utilizator si a identificat activul/activele impreuna cu clientul.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespundentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, fara vizualizarea documentelor in original).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/propietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii: nu sunt.

Nu au fost puse la dispozitie decat cele anexate.

In cazul in care mai sunt si alte documente de care evaluatorul nu a avut cunostinta la data evaluarii ne rezervam dreptul de a refaca raportul.

4.2 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate au fost:

- Situatia juridică a proprietății imobiliare (extras CF), documente atasate;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 233 – Proprietatea in curs de conStruire
- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumuturilor
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- "CoSturi de reconStructie – Costuri de inlocuire" Cladiri industriale comerciale si agricole, constructii speciale – Corneliu Schiopu, Editura IROVAL Bucuresti 2015, actualizat 2020-2021.
- "Indreptar tehnic pentru evaluare imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte" – Editura MATRIX ROM, martie 2021.
- revista "Valoarea – oriunde este ea" publicata de ANEVAR
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la constructori, antreprenori, dezvoltatori imobiliari, agenti imobiliari, sau din reviste de specialitate.
- extrase privind ofertele de tranzactionare si inchiriere de pe site-uri de Internet: romimo.ro, imobiliare.ro, publi24.ro, olx.ro, sodolescu.ro, spatiicomerciale.ro, sovida.ro, corales.ro.

4.3 Ipoteze, ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. (dupa tipul proprietatii evaluate). Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize). Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reproducusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de Mondo Estim Expert S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previzuniile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previzuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale.

- Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
 - Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
 - Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
 - Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
 - Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
 - Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
 - Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
 - Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem ca valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
 - Desigur ca proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.

4.3.1 Condiții limitative suplimentare

În calcule s-au utilizat suprafețele din documentele puse la dispoziție de proprietar. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

Au fost puse la dispoziția evaluatorului doar documentele anexate în prezentul raport.

Evaluatorul a examinat imobilul pus la dispoziție de către client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentanții acestuia.

Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza terenului liber.

4.4 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

4.5 Declarația de conformitate cu standardele ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specificate și sunt ale noastre personale, fiind nepartinuitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare la data prezentului raport.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Dna. Denis Fogas Evaluator Autorizat ANEVAR are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Alianz TIRIAC România.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie 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 respectiv cu respectarea legislației în vigoare.


Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

5 PREZENTAREA DATELOR

5.1 Prezentarea proprietatii

ELEMENTE DE IDENTIFICARE	
Tip proprietate imobiliară	teren INTRAVILAN
Drept de proprietate:	deplin
Proprietar	CIMPEAN ERNA IOSEFINA;
Adresa	Jud. Timis, comuna Sanandrei, localitatea Covaci
Zona	Zona periferic la intrarea in Covaci, pe partea stanga
Suprafata teren înregistrată în CF	1.990 mp
Act dobândire proprietate	
Contract de dobândire, dezmembrare, alipire	
Certificat mostenitor	-
Extras carte funciara nr.	409805/Sanandrei (conform anexelor)
Nr. Cadastral	A1. Nr. Cadastral: 409805- 1.990 mp;
Plan urbanistic zonal (PUZ)	-
Certificat de urbanism	-
Autorizație de construcție	-
Plan amplasament si delimitare imobil	-
Plan situatie/plan incadrare in zona/Plan parcelar initial	-
Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor	-
Relevee proprietate	-
Memoriu de arhitectura	-

5.2 Analiza locatiei

ANALIZA LOCAȚIEI	
Localizare, date generale	Proprietatea in cauza este situata in localitatea Sanandrei, jud. Timis, comuna Covaci. Zona periferica-a localitatii Covaci, la intrare, pe partea stanga. (vezi ANEXA 5). Covaci este o localitate în județul Timiș, Banat, România. Se învecinează la nord cu Carani, la vest cu Dudeștii Noi si Sanandrei, la sud cu Timișoara.
Demografie	
Amplasament	Proprietatea analizata 1 parcela de teren INTRAVILAN – 1.990 mp (categoria de folosinta – „curti-constructii”- destinatie - drum-Tarla 1053/11/Parcela -) Accesul se face de pe drumul asfaltat la intrarea in Covaci, pe partea stanga.
Zona	Zona periferica 
Dum/Accesul la proprietate	Zona periferica-a localitatii Covaci, la intrare, pe partea stanga. Proprietatea analizata se afla in imediata vecinatate cu terenuri libere si constructii rezidentiale
Puncte de interes in zona	Institutii publice, Scolii, Licee, Biserici, Magazine de proximitate, Companii private, Silozuri, Ferme Agricole etc.
Informații specifice	Zona din imediata vecinătate a proprietății, poate fi caracterizată ca având un trafic mediu. Amplasarea imobilului în cadrul zonei este favorabilă.
Vecinătăți N	Teren liber
Vecinătăți S	Teren liber
Vecinătăți E	Teren liber
Vecinătăți V	Teren liber

5.3 Descrierea proprietatii

Suprafata terenului	Suprafata de teren este de 1.990 mp
Topografie / Geografie	Relieful proprietatii este plan; conditii de teren: mediu; risc inexistent sau neglijabil al unor degradari ale constructiilor sau retelelor invecinate; forma terenului este neregulata.

Strada / Front public	Terenul inspectat, la data inspectiei era liber, neimprejmuit si pietruit. Se conecteaza direct de la soseaua asfaltata. (vezi ANEXA 5).
Limite	Terenul studiat nu este imprejmuit.
Utilitati	<p>Apocotale DDa</p> <p>Căminare NDa</p> <p>Energie electrica pDp proprietate</p> <p>Gazeatalele NDa (la limita proprietatii)</p>
Reglementari construire	Utilizări permise – conform extras CF
3.7 Servituti si restrictii	Nu - Conform extras CF

6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

6.1 Generalitati

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii cash, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati. 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, privind proprietatile, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, 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. In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din apartamente in imobile similare. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piata proprietăților de tip : „terenuri”, aflate in zona in care se afla amplasat imobilul sau in zone similare.

În opinia agentilor imobiliare se vor vinde cel mai bine imobilele, care sunt comasate si cu o suprafata cat mai mare. De asemenea, avantajati vor fi proprietarii care ofertează imobile cu un pret corect, adaptat pietei.

Impactul pandemiei COVID-19 - generalitati

Brokerii imobiliari cred că o creștere a prețurilor până în 10% într-un an este sănătoasă, mai ales dacă cererea este în creștere.

De un an dobânzile sunt în scădere, având în vedere că BNR a redus dobânda de referință de la 2,5% la 1,25%, ceea ce a dus la scăderea ROBOR de la 3,1% la 1,55% în acest moment. Scăderea IRCC, care acum este de 1,88%, se va vedea începând din trimestrul II, având în vedere decalajul de timp de 6 luni pe care îl prevede legea (BNR încearcă să schimbe prevederea astfel încât IRCC să aibă un decalaj de doar 3 luni).

Dacă prețurile apartamentelor cresc în euro, scăderea dobânzilor la lei de către bănci este practic anulat. Asta ca să nu mai vorbim de creșterea cursului leu/euro.

Conform imobiliare.ro, cel mai mare portal de profil din România, în ianuarie 2021 indicele agregat pe București, Cluj, Brașov, Timișoara, Constanța indica o creștere de 1,1% față de ianuarie 2020, prețul pe metrul pătrat ajungând la 1.361 de euro, în creștere cu 1,1%, adică 15 euro.

Pe orașe, în București aveam o scădere de preț de 2,6%, adică 37 euro/mp în ianuarie 2021 față de ianuarie 2020, referința fiind de 1.412 euro/mp.

La garsoniere prețul stagnează pentru cele noi (1.257 euro/mp) și scad pentru cele vechi cu 0,7%, la 1.841 euro/mp.

Pentru 2 camere, prețul apartamentelor noi scade cu 2,6% (1.438 euro/mp), iar la apartamentele vechi scăderea este de 4,4% (62 euro/mp), până la 1.361 euro/mp.

La apartamentele noi cu 3 camere prețul scade cu 1,1%, la 1.570 euro/mp, în timp ce la apartamentele vechi prețul crește cu 0,5%, la 1.344 euro/mp.

La apartamentele noi cu 4 camere prețul scade cu 2,1% la 1.597 euro/mp, dar crește față de luna decembrie 2020 cu 3,9%, în timp ce la apartamentele vechi avem o creștere de 4,5%, la 1.251 euro/mp față de ianuarie 2020, și de 3,75% față de decembrie 2020.

Cel mai interesant este ce se întâmplă în Cluj, acolo unde piața rămâne în continuare fierbinte, cu o creștere a prețului apartamentelor cu 7,2% între ianuarie 2021-ianuarie 2020, până la 1.850 euro/mp, adică 125 euro/mp în plus.

Apartamentele noi au o creștere cu 10,6% (1.902 euro/mp), iar cele vechi cu 3,5% (1.796 euro/mp).

Garsonierele cresc cu 4,2%, apartamentele cu 2 camere cresc cu 4,8%, iar apartamentele cu 3 camere cresc cu 9,2%.

În Timișoara prețurile au crescut cu 1,9%, adică 24 euro/mp între ianuarie 2021 și ianuarie 2020, ajungând la peste 1.300 euro/mp. Atât apartamentele noi, cât și cele vechi, cresc la nivel de prețuri. Garsonierele au ajuns la 1.492 euro/mp, în creștere cu 0,4%, apartamentele de 2 camere au crescut cu 0,2%, iar apartamentele cu 3 camere au scăzut cu 0,1%.

Dacă punem creșterea cursului din 2020 cu 1,88%, vom vedea că scăderile sunt anulate în lei, iar creșterile sunt mult mai mari.

Dacă previziunile economice de acum se vor adevăra, adică o creștere economică de peste 4%, fără tăieri de salarii nici la stat nici la privat, cu revenirea presiunilor pe piața forței de muncă, vom vedea o creștere mai susținută a prețurilor apartamentelor. Mai ales că, la prețurile actuale, cu salariul mediu de 3.500 de lei net pe lună, îți poți cumpăra un apartament de 2 camere de 70.000 de euro în 8,2 ani, față de 32 de ani în anul 2008, conform unei analize a firmei de brokeraj imobiliar SVN.

În acest moment, creșterea prețurilor materiilor prime, puțin mai încolo vom vedea în prețurile produselor finite. Acest lucru se va vedea și pe piața construcțiilor, unde fierul, cimentul înregistrează creșteri susținute.

Dacă guvernul va da drumul banilor pentru investițiile publice în infrastructură, piața muncii se va tensiona, având în vedere existența unui deficit de 500.000 de oameni în sectorul de construcții. Acest lucru va duce la creșterea salariilor și, implicit, în final, la creșterea prețurilor construcțiilor. De la această realitate s-a pornit la începutul anului 2021.

6.2 Oferte de imobile similare

Medie

Oferta pentru terenuri INTRAVILAN existente in judetul Timis si aplicate la zona studiata - este concentrata si strans legata de potentialul din aceasta zona si de dezvoltarea economica din proximitatea acestor localitati.

6.3 Cererea de imobile similare

Medie

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

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, identificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii sau clientela pe care o poate atrage).

Principali utilizatori ai unei asemenea proprietati sunt persoane fizice sau juridice care doresc sa exploateze proprietatea avand destinatia existenta de teren INTRAVILAN. Avantajul momentan este datorat faptului ca preturile terenurilor sunt accesibile. Atractivitatea zonei va creste odata cu expansiunea principalilor utilizatori de terenuri si scaderea disponibilitatii de terenuri in zonele invecinate. La momentul actual dezvoltarea rezidentiala este puternic concentrata in zona unde exista utilitati, acces facil, respectiv in proximitate fata de institutii publice, centre comerciale si accesul la locuri de munca.

6.4 Echilibrul pietei

Piata vanzatorului.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una în stagnare cu premise ușoare de creștere, apreciem ca este o piata a vanzatorului.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor afla în perioada imediat următoare într-un echilibru relativ cu premise de creștere.

Echilibrul pietei poate fi sintetizat în următorii indicatori:

Indicator	U.M.	Terenuri	
		min.	max.
Oferte/teren liber	euro/mp	57	70
Oferte/teren liber inchiriere	euro/luna	-	-
Tipul pietei		piata vanzatorului	
Tendinta pietei		Incerta, cu perspective de crestere	

6.5 Plaja de valori pentru imobile similare

Minim: cca. 57 euro/mp
 Maxim: cca 70 euro/mp

6.6 Riscuri

Factori relevanti pentru estimare:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind mediu; la data evaluarii piata este mediu activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa martie anul 2020 cererea pentru proprietati similare s-a inregistrat o scadere a trendului descendent; apreciem ca tendinta de reducere a scaderii pietei se va mentine.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere de tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este medie;

Lichiditatea proprietatii :

Foarte Scazuta Scazuta Medie Ridicata

Prezenta proprietate datorita destinatiei terenului are vandabilitatea foarte scazuta si specifica destinatiei terenului si este adresata segmentelor de cumparatori interesate.

7 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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 abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate" .

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

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 **zona comunei Sanadrei, jud. Timis.**

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).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

	Utilizare analizată		Criterii CMBU	
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	nu	nu	nu
Comercial	nu	nu	nu	nu
Rezidential/"curti-constructii"- destinatie - drum	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **INTRAVILAN- „curti-constructii”- destinatie - drum**

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren cu destinație „curti-constructii”- destinatie - drum**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber)

8 EVALUAREA

8.1 Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele Internationale de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume : comparatia vanzarilor, metoda reziduala sau a extractiei, tehnica parcelarii, rentei de baza, etc.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica: comparatia vanzarilor.

Niciuna din celelate abordari/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun fi aplicata deoarece nu ar reflecta o estimare credibila a valorii de piata, datorita faptului ca piata specifica bunului de evaluat este inactiva cu perspective incerte de activare si datorita scopului prezentei evaluari de vanzare a bunului.

8.2 Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe

Premisa majora a abordarii prin piata - comparatia directa a vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de bunuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor. Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabil, avand in vedere elementele de comparatie.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din preț de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzacțiile comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare (vezi ANEXA 3).

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabile, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash si o negociere de -20%

Grila de piata este prezentata in ANEXA 4-5. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila, de subiect este comparabila, B-teren INTRAVILAN, (are cele mai mici corectii brute). Avand in vedere si celelalte corectii, opinam ca valoarea de piata a imobilelor analizate este de:

59.200 Euro fara TVA

echivalent

292.993 Lei fara TVA

9 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in cadrul raportului au fost estimate urmatoarele valori:

CENTRALIZATOR TEREN, COMUNA SANANDREI, localizare COVACI, JUD. TIMIS												
Nr. crt.	Extras CF	Nr. Cadastral	Nr. Tarla/ parcela	Categorie teren	Localizare	Suprafata - mp	Abordarea prin venituri		Abordarea prin comparatii		Valoare piata	Valoare piata
							Euro	Lei	Euro	Lei	Euro	Lei
1	409805	409805	Tarla 1053/11/ Parcela-	intravilan- "curti- constructii "-drum	Sanandrei, jud. Timis	1.990	N/A	N/A	59.200	292.993	59.200	292.993
TOTAL						1.990	0	59.200	292.993	59.200	292.993	

cursul euro la data evaluarii 18.12.2021 4,9492

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

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

precizia: este o măsurată a încrederii evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

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

Având în vedere că, proprietatea evaluată aparține unui segment de piață specializată în domeniul agriculturii au fost identificate informații relevante despre proprietăți comparabile, abordarea prin comparații este cea mai relevantă pentru estimarea valorii de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție se situează la cca **59.200 euro**, iar valoarea de piață va trebui să țină seama de valoarea estimată pe baza **abordării prin metoda comparațiilor**.

În circumstanțele actuale, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare, la stadiul actual, este în opinia evaluatorului, de:

59.200 Euro fara TVA

echivalent

292.993 Lei fara TVA

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea prezentată include valoarea terenului;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

Cu stimă,

ec. Denis Fogas

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI

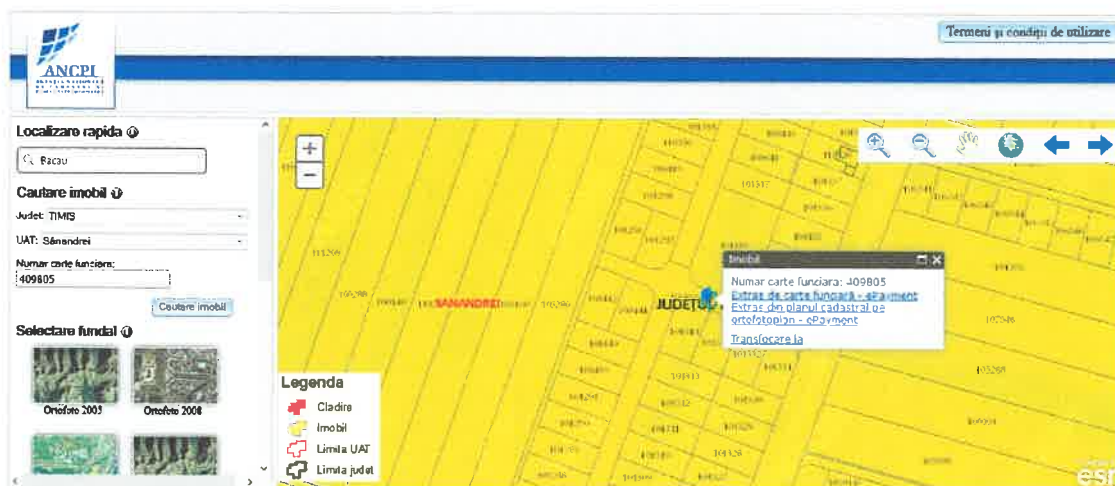
Membru Titular ANEVAR, Legitimția nr. 12608



10 ANEXA 1– HARTA, LOCALIZARE



IDENTIFICARE DUPA NC 409805



11 ANEXA 2 – FOTOGRAFII



12 ANEXA 3– COMPARABILE

Comparabila A

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-intre-408-si-440mp-cu-puz-in-covaci/e216f5eg9f8d7267d7902db07686f745.html>

Descriere comparabila, convorbire telefonica

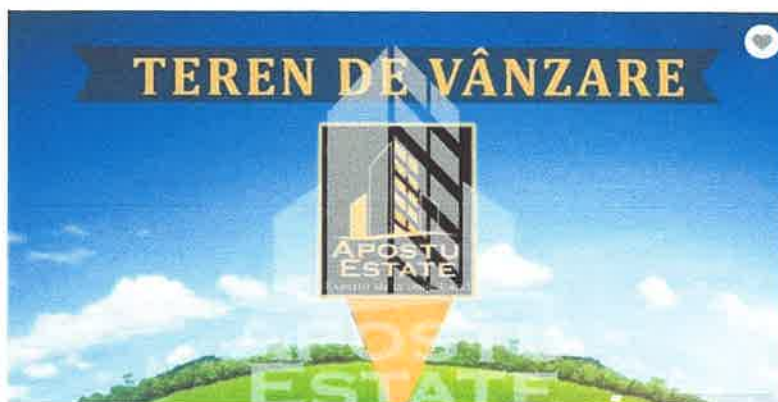
Informatii suplimentare: terenul intravilan este situat in Covaci, cu puz ,periferic, destinat ptr constructii. Drum acces pietruit cca 6 ml. Pretul solicitat este 28560 euro/408mp. Pret negociabil.

Parcela teren intravilan, intre 408 si 440mp, cu puz, in covaci

[Timis, Covaci](#) [Vezi pe harta](#)

28 560 EUR

Valoarea: 28 560 EUR (11/11/2021)



0769954294

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Iată este valabilă?


[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizari: 37](#)

[Raporteaza](#)

 **Draga Nicolescu**

Descriere

Apostu Estate va propune spre vanzare un teren intravilan, cu PUZ, impartit in mai multe parcele, cu suprafete cuprinse intre 408 si 440 mp, in Covaci, la doar 7 km de centrul orasului Timisoara.

Date tehnice:

Suprafata totala: 2574mp

Parcela 1 : 440mp 30800 euro;

Parcela 2 : 408mp 28560 euro;

Parcela 3 : 423mp 29610 euro;

Parcela 4 : 437mp 30590 euro;

Parcela 5 : 456mp 31920 euro;

Latime drum: 6ml

Regim de inaltime: P+E+M

POT: 35%

CUT: 0,7

Terenul beneficiaza de un drum de acces asfaltat si utilitati in imediata vecinatate.

Va asteptam cu drag la o vizionare

Comparabila B

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-intre-408-si-440mp-cu-puz-in-covaci/e216f5eg9f8d7267d7902db07686f745.html>

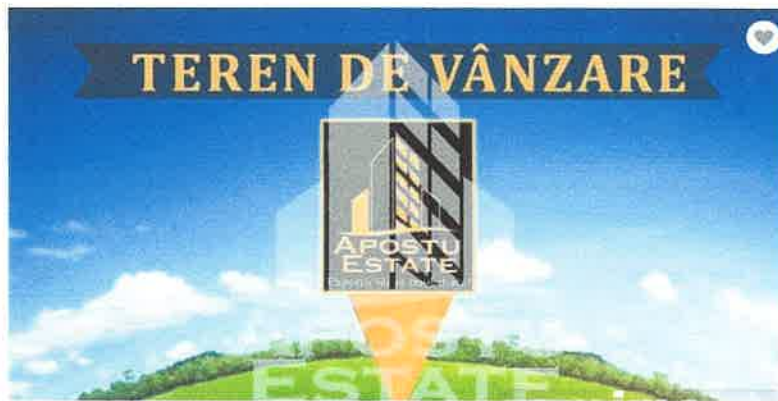
Descriere comparabila, convorbire telefonica

Informatii suplimentare: terenul intravilan este situat in Covaci, cu puz ,periferic, destinat ptr constructii. Drum acces pietruit cca 6 ml. Pretul solicitat este 30800 euro/440 mp. Pret negociabil.

Parcele teren intravilan, intre 408 si 440mp, cu puz, in covaci

28 560 EUR

Timis, Covaci Vezi pe harta



Descriere

Apostu Estate va propune spre vanzare un teren intravilan, cu PUZ, impartit in mai multe parcele, cu suprafete cuprinse intre 408 si 440 mp, in Covaci, la doar 7 km de centrul orasului Timisoara.

Date tehnice:

Suprafata totala: 2574mp

Parcela 1 : 440mp 30800 euro;

Parcela 2 : 408mp 28560 euro;

Parcela 3 : 423mp 29610 euro;

Parcela 4 : 437mp 30590 euro;

Parcela 5 : 456mp 31920 euro;

Latime drum: 6ml

Regim de inaltime: P+E+M

POT: 35%

CUT: 0.7

Terenul beneficiaza de un drum de acces asfaltat si utilitati in Imediata vecinatate.

Va asteptam cu drag la o vizionare

Comparabila C

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-intre-408-si-440mp-cu-puz-in-covaci/e216f5eg9f8d7267d7902dh07686f745.html>

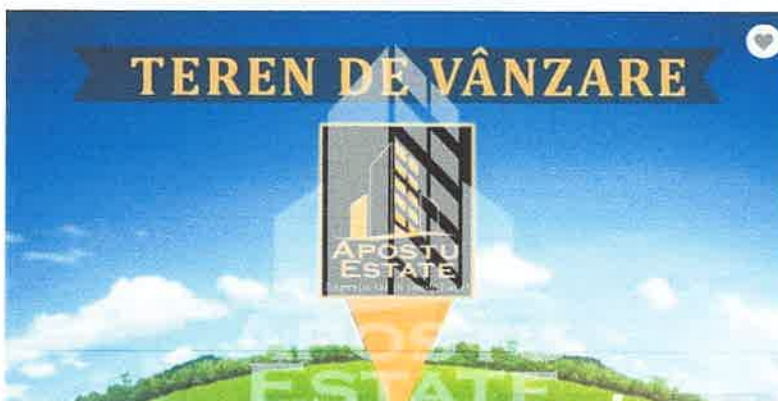
Descriere comparabila, convorbire telefonica

Informatii suplimentare: terenul intravilan este situat in Covaci, cu puz ,periferic, destinat ptr constructii. Drum acces pietruit cca 6 ml. Pretul solicitat este 31920 euro/456 mp. Pret negociabil.

Parcele teren intravilan, intre 408 si 440mp, cu puz, in covaci

28 560 EUR

Timis, Covaci Vezi pe harta



Decembrie 2021

0769954294

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?


Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 37

Raporteaza

 Draga Nicolas

0769954294

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?


Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 37

Raporteaza

 Draga Nicolas

Descriere

Apostu Estate va propune spre vanzare un teren intravilan, cu PUZ, impartit in mai multe parcele, cu suprafete cuprinse intre 408 si 440 mp, in Covaci, la doar 7 km de centrul orasului Timisoara.

Date tehnice:

Suprafata totala: 2574mp

Parcela 1 : 440mp 30800 euro;

Parcela 2 : 408mp 28560 euro;

Parcela 3 : 423mp 29610 euro;

Parcela 4 : 437mp 30590 euro;

Parcela 5 : 456mp 31920 euro;

Latime drum: 6m

Regim de inaltime: P+E+M

POT: 35%

CUT: 0,7

Terenul beneficiaza de un drum de acces asfaltat si utilitati in imediata vecinatate.

Va asteptam cu drag la o vizionare

13 ANEXA 4 – ABORDARI SI METODE UTILIZARE

CENTRALIZATOR TEREN, COMUNA SANANDREI, localizare COVACI, JUD. TIMIS												
Nr. crt.	Extras CF	Nr. Cadastral	Nr. Tarla/ parcela	Categorie teren	Localizare	Suprafata - mp	Abordarea prin venituri		Abordarea prin comparatii		Valoare piata	
							Euro	Lei	Euro	Lei	Euro	Lei
1	409805	409805	Tarla 1053/11/Parcela-	intravilan-"curti-constructii"-drum	Sanandrei, jud. Timis	1.990	N/A	N/A	59.200	292.993	59.200	292.993
TOTAL						1.990	0	59.200	292.993	59.200	292.993	
<i>cursul euro la data evaluarii</i>										<i>18.12.2021</i>	<i>4,9492</i>	

Evaluare teren liber – Analiza pe perechi de date

Informatii de piata relevante	proprietatea de evaluat -extras CF	proprietati comparabile		
	409805	A	B	C
	Sanandrei, localizare Covaci	Covaci, periferic, Jud. Timis,	Covaci, periferic, Jud. Timis,	Covaci, periferic, Jud. Timis,
	Zona, periferic, Covaci			
Pret tranzactie/oferta/ha (euro)		28.560	30.800	31.920
Pret tranzactie/oferta (euro/mp)		70	70	70
Suprafata (mp)	1.990	408	440	457
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
RESTRICTII LEGALE (urbanism)	nu este cazul	identice	identice	identice
CONDITII DE FINANTARE	cash	similare	similare	similare
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	similare	similare	similare
CONDITII DE PIATA	actuale	actuale	actuale	actuale
LOCALIZARE	Zona, periferic, Covaci	Covaci, periferic, Jud. Timis,	Covaci, periferic, Jud. Timis,	Covaci, periferic, Jud. Timis,
SUPRAFATA /DIMENSIUNE	1.990	408	440	457
FORMA IN PLAN	neregulat	regulat	regulat	regulat
ACCES/AMENAJARI EXTERIOARE	drum pietruit	similar	similar	similar
VIZIBILITATE/COMASARE	comasat	comasat	comasat	comasat
FRONT STRADAL (ml)	12	25	15	14
RAPORT LATURI	13,82	0,65	1,96	2,33
TOPOGRAFIE/RELIEF/DECLIVITATE	plan	plan	plan	plan
VECINATATI	bune, la nivelul pietei	similare	similar	similare
TIP TEREN	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
UTILIZARE	drum/ administrativ	rezidential	rezidential	rezidential
CHELT. PT. ELIBERAREA TERENULUI/AMENAJARE	fara	fara	fara	fara
		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-intre-408-si-440mp-cu-puz-in-covaci/e2i6f5eg9f8d7267d7902dh07686f745.html	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-intre-408-si-440mp-cu-puz-in-covaci/e2i6f5eg9f8d7267d7902dh07686f745.html	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-teren-intravilan-intre-408-si-440mp-cu-puz-in-covaci/e2i6f5eg9f8d7267d7902dh07686f745.html

Abordarea prin piata – comparatia directa teren

Elemente de comparatie	proprietati		proprietati comparabile		
	subiect	A	B	C	
		Covaci, periferic, Jud. Timis,	Covaci, periferic, Jud. Timis,	Covaci, periferic, Jud. Timis,	
Pret tranzactie/oferta (euro/mp)		70,00	70,00	69,85	
Suprafata (mp)	1.990	408	440	457	
<i>Elemente specifice tranzactionarii</i>					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	
ajustare oferta (%)		-15%	-15%	-15%	
ajustare valorica (euro/mp)		-10,5	-10,5	-10,5	
justificare ajustare		marja medie de negociere pe piata specifica este de aprox. -10-15%			
pret ajustat (euro/mp)		59,5	59,5	59,4	
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		superior	superior	superior	
pret ajustat (euro/mp)		59,5	59,50	59,4	
RESTRICTII LEGALE (urbanism)	nu este cazul	identice	identice	identice	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare oferta (%)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
pret ajustat (euro/mp)		59,5	59,50	59,4	
CONDITII DE FINANTARE	cash	similare	similare	similare	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
pret ajustat (euro/mp)		59,5	59,50	59,4	
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	similare	similare	similare	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
pret ajustat (euro/mp)		59,5	59,50	59,4	
CONDITII DE PIATA	actuale	actuale	actuale	actuale	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
pret ajustat (euro/mp)		59,5	59,50	59,4	
<i>Elemente specifice proprietatii</i>					
LOCALIZARE	Zona, periferic, Covaci	Covaci, periferic, Jud. Timis,	Covaci, periferic, Jud. Timis,	Covaci, periferic, Jud. Timis,	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		localizare superioara	nu este cazul	nu este cazul	
pret ajustat (euro/mp)		59,50	59,50	59,4	
<i>Caracteristici fizice</i>					
SUPRAFATA /DIMENSIUNE	1.990	408	440	457	
ajustare procentuala (%)		-15%	-15%	-15%	
ajustare valorica (euro/mp)		-8,9	-8,9	-8,9	
justificare ajustare		din analiza realizata, preturile unitare ale terenurilor cu suprafete mici adecvate dezvoltarii imobiliare cu destinatie similara sunt cu 10-15 % mai ridicate fata de terenurile cu suprafete mai mari cu destinatie similara			
FORMA IN PLAN	neregulat	regulat	regulat	regulat	
ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%	
ajustare valorica (euro/mp)		-3,0	-3,0	-3,0	
justificare ajustare		superior	superior	superior	
ACCES/AMENAJARI EXTERIOARE	drum pietruit	similar	similar	similar	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
TOPOGRAFIE/RELIEF/DECLIVITATE	plan	plan	plan	plan	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		superior	superior	superior	
VECINATATI	bune, la nivelul pietei	similare	similar	similare	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
TIP TEREN	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
DESTINATIA	drum/ administrativ	rezidential	rezidential	rezidential	
ajustare procentuala (%)		-25%	-25%	-25%	
ajustare valorica (euro/mp)		-14,9	-14,9	-14,9	
justificare ajustare		superior	superior	superior	
CHELT. PT. ELIBERAREA TERENULUI/AMENAJARE	fara	fara	fara	fara	
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%	
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
justificare ajustare		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Pret ajustat (euro/mp)		29,75	29,75	29,62	
Ajustare totala neta (euro)		-37,28	-37,28	-37,25	
Ajustare totala neta %		-9,14%	-8,47%	-8,15%	
Ajustare totala bruta (euro)		37,28	37,28	37,25	
Ajustare totala bruta %		9,136%	8,472%	8,151%	
numar de ajustari		2	2	2	
Valoare estimata Euro/mp		29,75 euro/mp			
Valoare estimata Euro		59.200 euro			
Valoare estimata Lei		292.993 lei			

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru col B - cursul numer de data evaluarii 18.12.2021 4,9492

1 ANEXA 5 - DOCUMENTE DE PROPRIETATE, PLANSE, SCHITE