

SC IRCONS EVAL SRL
Timișoara, str. Dragalina, nr. 16, SAD. 1, cam. 2
CUI 32324927, J35/2522/2013
Tel: 0721258232, 0766706399

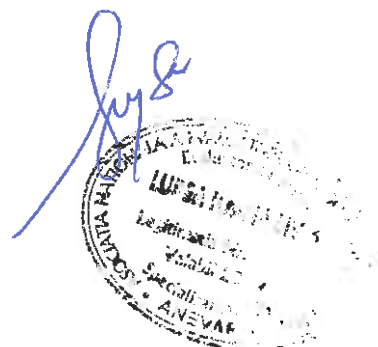


RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare **teren intravilan** cu suprafața de 985 mp

Adresa: Pesac, jud. Timiș, CF 401598, nr. top. 865-871/a/2/111
Proprietar: COMUNA PESAC, DOMENIUL PRIVAT
Solicitant: PRIMĂRIA COMUNEI PESAC

Mai 2018



REZUMAT

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 401598 Pesac, nr. top. 865-871/a/2/111, în localitatea Pesac, proprietate a Comunei Pesac, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafața de 985 mp.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Pesac în calitate de client și destinatar, în scopul aflării valorii de piață a imobilului.

Dreptul de proprietate asupra imobilului rezultă din extrasul de carte funciara cu nr. 401598 nr. top. 865-871/a/2/111.

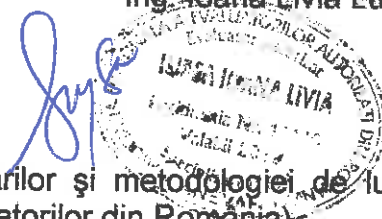
Opinia asupra valorii, în urma aplicării metodologiei de evaluare, referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 15.05.2018, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

21.883 ron
4.728 euro
4,8 euro/mp

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 și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai 2018;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,6283 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

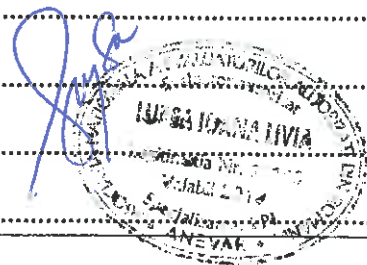
Evaluator autorizat bunuri imobile
Ing. Ioana Livia Lupșa



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

CUPRINS

REZUMAT	2
CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII	5
1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale	5
1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării	5
1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății	6
1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate	6
1.5. Inspecția proprietății	6
1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului	6
1.7. Modalități și termene de plată	6
1.8. Metodologia de evaluare folosită	6
1.9. Responsabilitățile față de terți	7
1.10. Clauze de nepublicare	7
1.11. Surse de informații	7
CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1 Identificarea proprietății	8
2.2. Descrierea juridică	8
2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare	8
2.4. Descrierea amplasamentului	8
2.5. Analiza pieței imobiliare specifice	8
2.5.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale	8
2.5.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	8
2.5.3. Analiza cererii	9
2.5.4. Analiza ofertei competitive	9
2.5.5. Echilibrul pieței	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII	10
3.1 Cea mai bună utilizare	10
3.2 Evaluarea terenului prin comparație directă	10



CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII	12
4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului	12
ANEXE.....	13
1. Certificare	13
2. Fotografii ale proprietății	13
3. Extras de carte funciară.....	13



CAPITOLUL 1 – BAZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze. Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu alte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- 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.
- Situația actuală a proprietății 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 proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- 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 de evaluare.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.
- Orice valori estimate pe diviziuni sunt valabile numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori estimate separate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt utilizate astfel.
- Intrarea în posesie a unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare al acestuia sau al unor părți a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune în afara cazului în care s-au efectuat astfel de înțelegeri în prealabil.

1.2. Obiectul, scopul, clientul și destinatarul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 401598 Pesac, nr. top. 865-871/a/2/111, în localitatea Pesac, proprietate a Comunei Pesac, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafața de 985 mp.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei Comunei Pesac în calitate de client și destinatar, în scopul aflării valorii de piață a imobilului.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

Având în vedere codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății

Proprietarul terenului este Comuna Pesac, domeniul privat, „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1”. Proprietatea este înscrisă în CF 401598, nr. top. 865-871/a/2/111, și figurează cu descrierea „intravilan”.

În partea privitoare la sarcini a extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului nu există mențiuni.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

1.4. Valoarea estimată, tipul valorii estimate

În aceste condiții evaluatorul a estimat valoarea de piață pentru proprietăți nespecializate, așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de Evaluare ANEVAR. Conform SEV:

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

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat.

1.5. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 15.05.2018, de către Ioana-Livia Lupșa în prezența reprezentanților proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea.

1.6. Data estimării valorii. Moneda raportului.

Data de referință a evaluării este 15.05.2018. Moneda în care se estimează valoarea este ron.

1.7. Modalități și termene de plată

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea care nu include T.V.A., a proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.8. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață pentru proprietăți nespecializate, așa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost

folosită metoda comparației directe - au fost întocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzacțiile încheiate, oferte de proprietăți imobiliare similare cu cele analizate.

1.9. Responsabilitățile față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții proprietarului- Comuna Pesac, domeniul privat, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice pieței imobiliare nu se modifică semnificativ, încât să afecteze opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (mai 2018) în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat exclusiv scopului precizat și exclusiv pentru uzul clientului și destinatarului menționați anterior.

1.10. Clauze de nepublicare

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

1.11. Surse de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății au fost furnizate de către proprietar
- Standardele de Evaluare ANEVAR ediția a 2018
- Suport de curs pentru evaluarea proprietăților imobiliare elaborat de ANEVAR
- Baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, ziare și internet.



CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății

Proprietatea imobiliară evaluată îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 401598 Pesac, nr. top. 865-871/a/2/111, în localitatea Pesac, proprietate a Comunei Pesac, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafața de 985 mp.

2.2. Descrierea juridică

Proprietarul terenului este Comuna Pesac, domeniul privat, „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1”. Proprietatea este înscrisă în CF 401598, nr. top. 865-871/a/2/111, și figurează cu descrierea “intravilan”.

În partea privitoare la sarcini a extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului nu există mențiuni.

Extrasul CF pus la dispoziția evaluatorului are nr. cerere 9815 din data de 03.05.2018.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite.

2.3. Zona, localitatea, vecinătăți și localizare

Proprietatea este amplasată în localitatea Pesac, la drumul principal, înspre ieșirea dinspre localitatea Periam.

Localitatea Pesac se situează în județul Timiș, la 46 km de municipiul Timișoara.

Zona în care este amplasată proprietatea supusă evaluării este o zonă rezidențială.

2.4. Descrierea amplasamentului.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafața de 985 mp.

Terenul este fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.

Utilitățile aflate în zonă sunt rețeaua de curent electric și rețeaua de apă.

2.5. Analiza pieței imobiliare specifice

2.5.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară este interacțiunea dintre persoanele care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general proprietățile imobiliare nu se pot cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

2.5.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața specifică proprietății evaluate este piața proprietăților imobiliare de tip teren liber intravilan.

Stamp: INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ (INEC) - LUPSA IULIANA IULIA
Signature: Iulia Iuliana Lupsa

Piața proprietăților imobiliare- terenuri intravilane a avut o perioadă de scădere la nivelul jud. Timis, influențată de contextul economic general.

Prețurile terenurilor sunt în creștere în județul Timiș, în zona unde este proprietatea evaluată acestea ajungând la 4 - 7 euro/mp.

2.5.3. Analiza cererii

Pe piața imobiliară cererea constituie numărul potențialilor cumpărători, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Cererea de proprietati imobiliare de tip teren liber este in stagnare. Acest tip de proprietăți pot fi interesante pentru persoanele fizice care nu au o locuință și doresc să o construiască, sau pentru cele care doresc o noua locuință, pentru societati de profil care cumpără pentru a vinde mai tarziu sau a construi și apoi a vinde sau închiria.

2.5.4. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliară ofertă reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

Oferta de proprietati imobiliare este peste nivelul cererii.

Vinzatorii de proprietati imobiliare sint persoanele fizice care au mai multe proprietati, cei care doresc sa se mute in alt mediu urban sau rural, societati comerciale care construiesc asemenea proprietati in vederea vinderii si obtinerii unui profit.

2.5.5. Echilibrul pieței

Fortele de pe piata tind spre echilibru, dar un echilibru absolut nu se atinge totusi niciodata, desi tendinta se mentine. Principiul echilibrului spune ca relatia dintre teren si constructii si relatia dintre o proprietate si mediu trebuie sa fie în echilibru, pentru ca proprietatea sa reflecte valoarea de piata reala. Proprietatea imobiliara atinge maximum de productivitate sau cea mai buna utilizare, cand factorii de productie (terenul, capitalul, munca si managementul) sunt în echilibru relativ. Activitatea pietei imobiliare este ciclica. La fel ca si ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, varfuri, restrangeri si epuizare.

Totusi, ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliara raspunde la doua seturi de stimuli, unul care actioneaza pe termen lung si altul pe termen scurt. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile în caracteristicile populatiei existente si în veniturile ei. Daca economia locala poate asigura o utilizare stabila a fortei de munca si poate sa genereze noi locuri de munca, populatia existenta va ramane în zona si vor veni altii din afara zonei în cautare de lucru. Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea si costul creditului, finantarii.



CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

3.1 Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății (teren intravilan liber) și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea curentă. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2 Evaluarea terenului prin comparație directă

Comparația directă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Estimarea chiriei pe piață, a costurilor, deprecierea și alți parametri ai valorii pot fi obținuți prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. Aceste elemente sunt analizate în metoda comparației directe, pentru a determina corecțiile ce trebuie făcute la prețurile de vânzare a proprietăților comparabile.

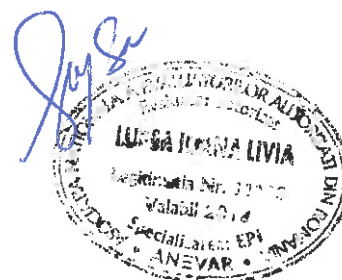
Premiza majoră a tehnicii comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- data tranzactiilor comparabile efectuate.
- caracteristici fizice;
- suprafata terenului – 985 mp si configuratia acestuia;
- gradul de ocupare cu constructii
- utilitatile existente.

Grila de comparații este următoarea:



Element de comparatie	Subiect	Comparabila 1 teren Periam, jud Timis	Comparabila 2 teren Periam, jud Timis	Comparabila 3 teren Periam, jud Timis
Pret vanzare (EURO / mp)		5,3	4,8	7,1
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5,3	4,8	7,1
tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,3	4,8	7,1
Conditii de vanzare	fara	tranzactie	tranzactie	oferta
Corectie		0%	0%	-10%
Pret corectat		5,3	4,8	6,4
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,3	4,8	6,4
Localizare	Pesac, la periferie	Periam, str.Freziei, zona B	Periam, str.Stejarului nr.29 zona D	Periam
Corectie		0%	10%	0%
Pret corectat		5,3	5,3	6,4
Dimensiuni	985	1.188	3.370	1.400
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,3	5,3	6,4
Construit	da	nu	nu	nu
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		5,3	5,3	6,4
Utilitati	curent,apa	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz
Corectie		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		4,8	4,8	5,8
Corectie totala neta		0,5	0,0	1,4
Corectie totala neta (%)		10%	1%	19%
Corectie totala bruta		0,5	1,0	1,4
Corectie totala bruta (%)		10%	21%	19%

Se alege comparabila cu corecția totală brută cea mai mică. Aceasta este comparabila A. Rezultă:

Vteren = 4,8 euro/mp

Vpropr. = 21.883 ron (4.728 euro)



CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII

4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.

Ca urmare a aplicării metodei de evaluare rezultatul obținut este:

Abordarea prin comparația vanzarilor: 21.883 ron (4.728 euro)

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este :

21.883 ron
4.728 euro
4,8 euro/mp

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

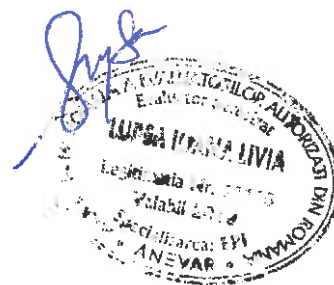
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai 2018;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,6283 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Evaluator autorizat bunuri imobile
Ing. Ioana Livia Lupșa



ANEXE

1. Certificare
2. Fotografii ale proprietății
3. Extras de carte funciară



Anexa 1

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori 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 din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România evaluatorul a respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentanților proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluator autorizat bunuri imobile
ing. Ioana Livia Lupșa

