

Mai 2018

Adresa:  
Proprietar:  
Solicitant:

Pesac, jud. Timiș, CF 401734, nr. top. 401734  
COMUNA PESAC, DOMENIUL PRIVAT  
PRIMĂRIA COMUNEI PESAC

al proprietății imobiliare teren intravilan cu suprafața de 1054 mp

## RAPORT DE EVALUARE

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Nr. Inreg.                   | 1454       |
| Data                         | 09.05.2018 |
| ROMÂNIA                      |            |
| COMUNA PESAC - JUDEȚUL TIMIȘ |            |
| REGISTRATURA                 |            |
| INTRARE/IEȘIRE               |            |

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

## REZUMAT

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 401734 Pesac, nr. top. 401734, în localitatea Pesac, proprietate a Comunei Pesac, domeniu privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafața de 1054 mp.

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

Proprietatea se află în localitatea Pesac.

Dreptul de proprietate asupra imobilului rezultă din extrasul de carte funciara cu nr. 401734 nr. top. 401734.

Opinia asupra valorii, în urma aplicării metodologiei de evaluare, referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 04.05.2018, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**23.560 ron**  
**5.059 euro**

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

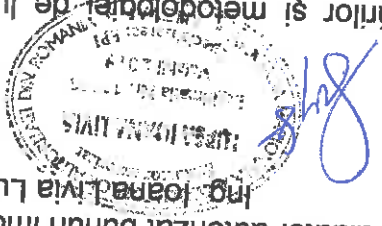
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai 2018;
- cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,6569 lei valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu 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

|       |                                             |    |
|-------|---------------------------------------------|----|
| 4.1   | Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului. | 12 |
| ANEXE |                                             |    |
| 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 selecției 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 destinația evaluării

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobiliar situat pe amplasamentul din CF nr. 401734 Pesac, nr. top. 401734, în localitatea Pesac, proprietate a Comunei Pesac, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafața de 1054 mp.

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

### 1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății

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.

Proprietarul terenului este Comuna Pesac, domeniul privat, „intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1”. Proprietatea este înscrisă în CF 401734, nr. top. 401734, 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 „valorii de piață” utilizabile pentru scopul exprimat.

### 1.5. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 04.05.2018, 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 04.05.2018. 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

fost:

- 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 evaluatorii 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. 401734 Pesac, nr. top. 401734, în localitatea Pesac, proprietate a Comunei Pesac, domeniul privat. Proprietatea imobiliară este formată dintr-o parcelă de teren cu suprafața de 1054 mp.

### 2.2 Descrierea juridică

Proprietarul terenului este Comuna Pesac, domeniul privat, „întabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1”. Proprietatea este înscrisă în CF 401734, nr. top. 401734, 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 8625 din data de 16.04.2018. 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 cu suprafața de 1054 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 bani 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.

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

Prețurile terenurilor sunt în stagnare în județul Timis, 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 proprietăți imobiliare de tip teren liber este în 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 societăți de profil care cumpără pentru a vinde mai târziu sau a construi și apoi a vinde sau închiria.

### 2.5.4. Analiza ofertei competitive

Pe piața 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 proprietăți imobiliare este peste nivelul cererii.

Vinzătorii de proprietăți imobiliare sunt persoanele fizice care au mai multe proprietăți, cei care doresc să se mute în alt mediu urban sau rural, societăți comerciale care construiesc asemenea proprietăți în vederea vânzării și obținerii unui profit.

### 2.5.5. Echilibrul pieței

Forțele de pe piața tind spre echilibru, dar un echilibru absolut nu se atinge totuși niciodată, desi tendința se menține. Principiul echilibrului spune ca relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie sa fie în echilibru, pentru ca proprietatea sa reflecte valoarea de piața 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, varfur, 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 schimbările în caracteristicile populației existente și 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 bună utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății (teren liber) și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este aceea de teren liber. 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.

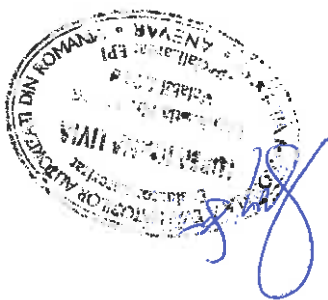
Premiza majoră a tehnicii comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

fost:

- Elementele de comparație de care s-a ținut seama la estimarea valorii asimilate au fost:
- data tranzacțiilor comparabile efectuate.
  - caracteristici fizice;
  - suprafața terenului – 1054 mp și configurația acestuia;
  - gradul de ocupare cu construcții
  - utilitățile existente.

Grija de comparații este următoarea:

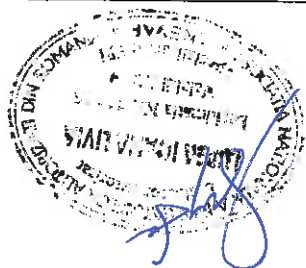


| Element de comparatie | Pret vanzare (EURO / mp) | Drept de proprietate | Corectie | Pret corectat | tip teren  | Corectie | intravilan | Corectie | Pret corectat | Conditii de vanzare | Corectie | Pret corectat | Localizare                                | Corectie | Pret corectat | Dimensiuni | Corectie | Pret corectat | Utilitati         | Corectie | Pret corectat | Corectie totala meta (%) | Corectie totala bruta | Corectie totala bruta (%) |
|-----------------------|--------------------------|----------------------|----------|---------------|------------|----------|------------|----------|---------------|---------------------|----------|---------------|-------------------------------------------|----------|---------------|------------|----------|---------------|-------------------|----------|---------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Subiect               |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | fara                | 0%       | 5,3           | Pesac, la iesire din comuna inspre Periam | 0%       | 5,3           | 1.054      | -10%     | 4,8           | current, apa      | -10%     | 4,8           | 0,5                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam, str.Freziei, zona B               | 0%       | 5,3           | 1.188      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,5                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam, str.Stejarului nr.29 zona D       | 0%       | 5,3           | 3.370      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 1.400      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
| Comparabila 1         | jud Timis                | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam, str.Freziei, zona B               | 0%       | 5,3           | 1.188      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,5                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam, str.Stejarului nr.29 zona D       | 0%       | 5,3           | 3.370      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 1.400      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
| Comparabila 2         | jud Timis                | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam, str.Freziei, zona B               | 0%       | 5,3           | 1.188      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,5                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam, str.Stejarului nr.29 zona D       | 0%       | 5,3           | 3.370      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 1.400      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
| Comparabila 3         | jud Timis                | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam, str.Freziei, zona B               | 0%       | 5,3           | 1.188      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,5                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam, str.Stejarului nr.29 zona D       | 0%       | 5,3           | 3.370      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 1.400      | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |
|                       |                          | integral             | 0        | 5,3           | intravilan | 0%       | 5,3        | 0%       | 5,3           | intravilan          | 0%       | 5,3           | Periam                                    | 0%       | 5,3           | 6,4        | -10%     | 4,8           | current, apa, gaz | -10%     | 4,8           | 0,0                      | 1,4                   |                           |

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

**Vpropri. = 23.560 ron (5.059 euro)**

Wären = 4,8 euro/mp



## CAPITOLUL 4 – REZULTATELE EVALUĂRII

### 4.1 Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului.

Ca urmare a aplicării metodei de evaluare rezultatul obținut este:

**Abordarea prin comparatia vanzarilor: 23.560 ron (5.059 euro)**

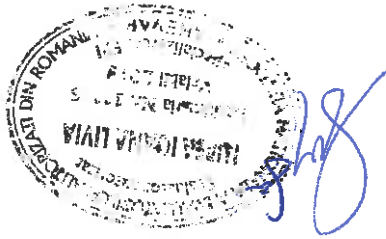
Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**23.560 ron**  
**5.059 euro**

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 4,6569 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

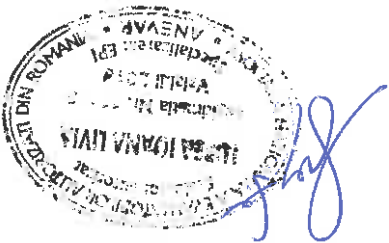
## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm 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 evaluatorului a respectat codul deontologic al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

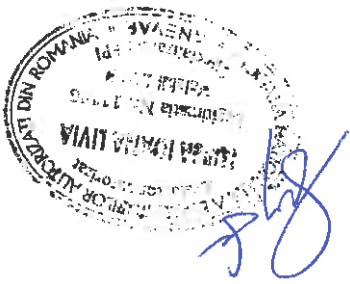
Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentanților proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluator autorizat bunuri imobile  
ing. Ioana Livia Lupșa



Anexa 2

FOTOGRAFII



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sîmbetla Mare



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401734 Pesac

|                                                                                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Nr. cerere                                                                          | 6625 |
| Ziua                                                                                | 16   |
| Luna                                                                                | 04   |
| Anul                                                                                | 2018 |
| Cod verificare                                                                      |      |
|  |      |
| 100056933892                                                                        |      |

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pesac, Jud. Timiș

| Nr. Crt. | Nr. cadastral | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe        |
|----------|---------------|-----------------|-------------------------------|
| A1       | 401734        | 1.054           |                               |
|          |               |                 | Teren neimprejmuit;           |
|          |               |                 | Teren intravilan neimprejmuit |

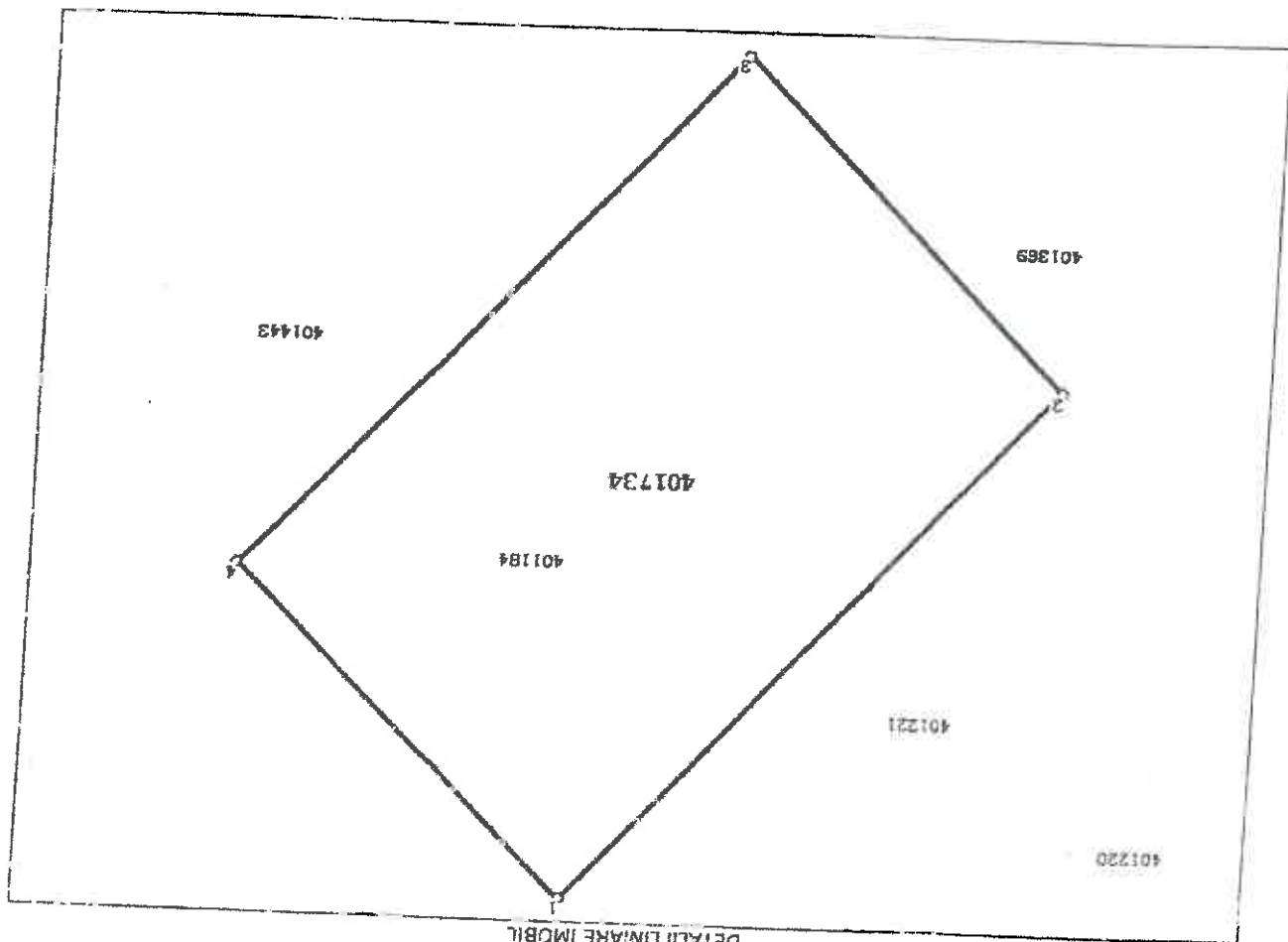
**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                |                                                                                                                                                                                           | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8625 / 16/04/2018                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                           |           |
| Act Administrativ nr. HCL 30 din 29/03/2018 emis de COMUNA PESAC;                                                                                                     |                                                                                                                                                                                           |           |
| B1                                                                                                                                                                    | Se înființează cartea funciară 401734 a imobilului cu numărul cadastral 401734/Pesac, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 401184 înscris în cartea funciară 401184; | A1        |
| Act Administrativ nr. HCL nr. 56, din 15/10/2014 emis de Consiliul Local al Comunei Pesac, documentat. Adevărata nr. 4991/24.11.2014 emisă de primăria Comunei Pesac; |                                                                                                                                                                                           |           |
| B2                                                                                                                                                                    | Inlăbuire, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală                                                                                                                         | A1        |
| 1) COMUNA PESAC, CIF. 23062754, DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                           |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 401184/Pesac, Inscrisa prin incheierea nr. 19337 din 04/09/2015;                                                                |                                                                                                                                                                                           |           |
| Inscriseri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                      |                                                                                                                                                                                           | Referințe |
| NU SUNT                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                           |           |

18-04-2018

| Nr. cadastral                                                 | Suprafață (mp)* | Observații / Referințe        |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 401734                                                        | 1.054           | Teren intravilan neimprejmuit |
| * Suprafață este determinată în planul de proiecție Stereo 70 |                 |                               |

DETALII LIMARE IMOBIL



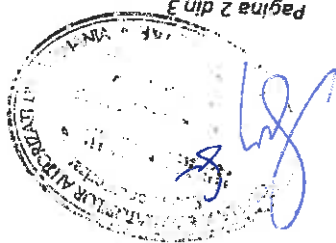
Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categorie | Intra vilan | Suprafață (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo. | Observații / Referințe |
|----------|-----------|-------------|----------------|-------|---------|-----------|------------------------|
| 1        | arabil    | DA          | 1.054          | -     | -       | -         | Lot 1                  |

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

| Punct         | Punct         | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|
| 1             | 2             | 39.734          |
| 2             | 3             | 26.384          |
| 3             | 4             | 40.149          |
| 4             | 1             | 26.413          |
| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|               |               | (m)             |

\*\*\* 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.



Carte Funciară Nr. 401734 Comuna/Draș/Municipiu: Pesac  
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest  
birou.  
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin  
care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt  
susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 120 RON, - Chitanța internă nr. 144551/16-04-2018 în suma de 120, pentru serviciul de  
publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

17-04-2018

Data eliberării,

Asistent Registrator,  
CALIN FLORIN CRACIUN

(parafa și semnătura)

Referent,

IOBA NICOLAE  
(parafa și semnătura)  
REFERENT

