SC SMARTEVAL SRL
Str.Blv.Sudului,nr.11,Timisoara
Tel: 0356/105112, Fax: 0356/816565

RAPORT DE EVALUARE



a proprietatii imobiliare

Teren intravilan cu constructii agricole
Situata in loc.Bucovat,jud.Timis

Proprietar: SC Danilescu Proiect SRL in faliment

Expert evaluator ec.COVACIU SORIN,membru ANEVAR,leg. 11782

Datele,informatiile si cotinutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al autorului si clientului.

- Septembrie 2014 -

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - COVACIU SORIN VASILE Legitimația Nr. 11782 Valabil 2014 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

CUI 31401410 SMARTEVAL SRL TIMIȘOARA - ROMÂNIA

SC SMARTEVAL SRL
Str.Blv.Sudului,nr.11,Timisoara
Tel: 0356/105112, Fax: 0356/816565

Catre: SCP EXPERT SPRL Arad

Ref: evaluare proprietate imobiliara: teren intravilan cu grajd bovine 6/9,rampa spalare,casa cazane,retea electrica interioara,retea apa si gard prefabricat,drumuri interioare betonate - CF nr. 400018 Remetea Mare(provenita din conversia de pe hirtie a CF nr.20103),nr.cad:top:A1 cad:50026 si A1.1 cad:C1, proprietar Danilescu Proiect SRL in faliment, situata in comuna Bucovat ,judetul Timis

In urma cererii dumneavoastra am evaluat proprietatea imobiliara la care ne-am referit mai sus, in scopul estimarii valorii sale de piata. Raportul de evaluare care urmeaza, constind in 23 pagini, anexa 1,anexa 1a,anexa 1b,anexa 1c, alte anexe(fotografii,extras cf,contract v-c, comparabile,harta), prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Cu stima,

Expert Evaluator

Ec. Covaciu Sorin



SINTEZA

OBIECTUL EVALUAT:	Teren intravilan cu constructii agricole
TIPUL PROPRIETATII:	Proprietate imobiliara
LOCALIZARE:	loc.Bucovat,jud.Timis
BENEFICIAR:	SCP Expert SPRL Arad
CLIENT:	SC Danilescu Proiect SRL in faliment
EXTRAS CF:	CF nr. 400018 Remetea Mare(provenita din conversia de pe hirtie a CFnr.20103),nr.cadastral: A1:cad:50026 si A1.1 cad:C1
DATA EVALUARII:	01.09.2014
CURS VALUTAR:	1 EUR = 4,3989 RON
SCOPUL EVALUARII:	Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii in cadrul procedurii falimentului.

OPINIA EVALUATORULUI:

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in cadrul raportului, valoarea de piata pentru proprietatea imobiliara reprezentind teren intravilan cu constructii agricole, situata in **loc.Bucovat, judetul Timis** este estimata la:

Valoare estimata proprietate = 277.500 RON,respectiv 63.076 EUR

Argumente care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea:

- valoarea propusa tine seama exclusiv de ipotezele, aprecierile si conditiile limitative exprimate in prezentul raport;
- in conditii de interese speciale aferente unei vinzari fortate pretul obtinut va putea diferi de valoarea estimata;
- pretul de tranzactionare se va putea situa deasupra sau sub valoarea prezentata, in functie de raportul cerere/oferta valabil la data tranzactiei;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu include TVA;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Certificare

Prin prezenta, in limita cunostiintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport. In plus, certificam ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate. Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitarea venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de obiectul evaluat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.Rezultatele şi informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare şi cu ipotezele şi condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si am competenta necesara intocmirii acestui raport.

Expert evaluator

Ec. Covaciu Sorin

CUPRINS 3

CAP. 1 INTRODUCERE 4

1.1. Beneficiarul lucrarii 4

1.2. Obiectul si scopul evaluarii 4

1.3. Data evaluarii si moneda raportului 4

1.4. Bazele evaluarii 5

1.5. Dreptul de proprietate 5

1.6. Surse de informare si inspectia proprietatii 5

1.7. Ipoteze si conditii limitative 5

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti 7

1.9. Declaratia de conformitate 7

CAP. 2 METODOLOGIA DE EVALUARE 8

CAP. 3 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE 10

3.1. Prezentarea proprietatii 10

3.2. Situatia juridica 10

3.3. Localizare 10

3.4. Accesul 10

3.5. Prezentarea proprietatii imobiliare 11

3.6. Vecinatati 11

3.7. Descrierea proprietatii imobiliare 11

3.8. Considerente privind starea tehnica si comportamentul in timp 12

CAP. 4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 13

CAP. 5 EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE 16

5.1. Generalitati 16

5.2. Evaluare proprietate imobiliara 16

5.3. Abordarea prin cost 17

5.4 Abordarea prin capitalizarea venitului 19

CAP. 6 CONCLUZII SI OPINII 22

ANEXE 23

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Beneficiarul lucrarii

1.1.1. Solicitantul (clientul) prezentului raport de evaluare il constituie persoana juridica SC Danilescu Proiect SRL in faliment -cu sediul in Timisoara, Str. Ioan Dimitrie Suciu,nr.1,et.1,ap.2,judetul Timis iar beneficiarul prezentului raport de evaluare este SCP Expert SPRL - cu sediul in Arad, str.D.Bolintineanu,nr.5,judetul Arad.

1.1.2. Avind in vedere statutul ANEVAR si codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decit fata de client si beneficiar.

1.2. Obiectul si scopul evaluarii

1.2.1. Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, situata in loc.Bucovat, judetul Timis compusa din teren intravilan in suprafata de 6000 mp si constructii agricole cuprinzind: grajd bovine 6/9, rampa spalare,casa cazane,retea elctrica interioare,retea apa si gard prefabricat,drumuri interioare betonate . Proprietatea este inscrisa in C.F. nr. 400018 Remetea Mare(provenita din conversia de pe hirtie a CF nr.20103),nr.cadastral: A1:cad:50026 si A1.1 cad:C1.

1.2.2. Scopul evaluarii il constituie estimarea valorii de piata, a proprietatii imobiliare (teren intravilan si constructii agricole) , in vederea vanzarii in cadrul procedurii falimentului.

1.2.3. Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-de cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, editia 2011: IVS – Cadrul general, IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare; IVS 103 – Raportarea evaluarii; IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

1.2.4. Concluziile prezentului raport constituie opinia unui expert autorizat, exprimata pe baza standardelor nationale si internationale in vigoare

1.3. Data evaluarii si moneda raportului

1.3.1. La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare perioadei iunie - august 2014, data raportului fiind 01.09.2014.

1.3.2. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 01.09.2014.

1.3.3. In cadrul evaluarii s-a considerat cursul de schimb de 4,3989 Ron pentru 1 Eur. Exprimarea in valuta a opiniei finale se considera a fi adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor de pe piata imobiliara specifica etc.).

1.3.4. Toate informatiile particulare si publice disponibile la aceasta data au fost considerate ca fiind potrivite acestor conditii.

1.3.5 In estimarea valorii se ia in considerare plata integrala in numerar(cash) la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata.

1.4. Bazele evaluarii

1.4.1. Baza de evaluare aleasa este "*Valoarea de piata*".

1.4.2. In conformitate cu Standardele de Evaluare Internationale editia 2011, adoptate si de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), definitia valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardul International IVS "Cadrul general" :Valoarea de piata – baza de evaluare", este:

"***Valoarea de piata*** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat *la data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

1.5. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate asupra proprietatii imobiliare. Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina Dreptul de proprietate asupra imobilului este consfiintit prin **CF nr. 400018 Remetea Mare(provenita din conversia de pe hirtie a CF nr.20103),nr.cadastral: A1:cad:50026 si A1.1 cad:C1 si contract de vinzare-cumparare prin incheiere nr.211/30.01.2009,** anexate in copie.

1.6. Surse de informatii

1.6.1. Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:
- documente referioare la proprietate (copie dupa extrasele de Carte Funciara si contract de v-c);
- date tehnice generale/caracteristicile imobilului, prezentate in capitolul cuprinzand descrierea proprietatii imobiliare;
- suprafetele aferente proprietatii imobiliare evaluate.

Corectitudinea si precizia datelor furnizate este in responsabilitatea acestuia.

1.6.2. S-au obtinut de asemenea informatii pe baza discutiilor cu beneficiarul..

1.6.3. Toate informatiile si documentele furnizate noua au fost luate ca atare, fiind acceptate ca fiind de incredere si exacte.

1.6.4. S-a efectuat investigarea la fata locului a proprietatii evaluate, din punct de vedere al starii actuale a acesteia. Inspectia proprietatii a fost realizata in data de: 14.11.2013 de catre Covaciu Sorin, in prezenta beneficiarului.Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate,istoric,suprafete,descrieri) si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.

1.7. Ipoteze si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul bunului imobil și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale proprietatii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și nationale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul bunului imobil, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Tinand cont de scopul evaluarii, abordarea prin capitalizarea veniturilor a fost facuta luand in considerare chiriile de piata pentru proprietati imobiliare similare si rata de capitalizare aferenta chiriilor brute pentru aceste proprietati;

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport.Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atita timp cit conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei,nivelul cererii si ofertei,inflatie,evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Se are in vedere faptul ca pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori,identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.8. Clauza de nepublicare si responsabilitati fata de terti.

1.8.1. Acest raport nu se poate publica sau utiliza in alt scop decat cel stipulat in continutul paragrafului 1.2. din cap 1, fara acordul prealabil in scris al evaluatorului. Raportul este confidential si este destinat numai pentru uzul clientului si destinatarului, si numai in scopul precizat la paragraful mai sus mentionat.

1.8.2. In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate. Daca aceste conditii se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor cuprinse in prezentul raport, independent de caracterul valabil si complet al acestora, care cade in sarcina beneficiarului.

1.9. Declaratia de conformitate

Prin prezenta se certifica urmatoarele:

- Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Intenationale de Evaluare – editia 2011 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport;
- Analizele, estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie ce a fost efectuata la data de 14.11.2013;
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari;
- Opiniile si concluziile exprimate in acest raport sunt impartiale si nepartinitoare;
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

CAP. 2 METODOLOGIA DE EVALUARE

Metodologia de evaluare aplicata in estimarea valoarii de piata a proprietatii imobiliare (teren intravilan cu constructii agricole) include abordarea prin:

- Abordarea prin cost
- Abordarea prin capitalizarea venitului.

Estimarea valorii de piata s-a facut prin reconcilierea rezultatelor obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare.

Prezentarea metodelor de evaluare

2.1. Abordarea prin costul de inlocuire net (CIN)

2.1.1. Costul de inlocuire net (CIN) este considerat o metoda acceptabila pentru obtinerea unui surogat pentru valoarea de piata a proprietatilor cu piata limitata si a celor specializate, atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente.

2.1.2. Metoda costului net de inlocuire sau a valorii de inlocuire depreciate: valoarea de inlocuire depreciata se determina prin deducerea din valoarea de inlocuire a proprietatii, a deprecierii compusa din:

- deprecierea economica (vechimea, starea respectiv uzura fizica);
- deprecierea functionala (adecvarea pentru utilizarea curenta si pentru perspectiva continuarii acesteia sau pentru alte utilizari);
- deprecierea strategica (o decizie strategica legata de afacere poate face ca un anumit bun sa devina depasit);
- deprecierea legata de reglementarile de mediu.

2.1.3. Metoda costurilor este importanta in estimarea valorii de piata a unor proprietati noi sau relativ noi, deoarece in aceste cazuri costul si valoarea de piata sunt de obicei apropiate.

2.1.4. Metoda costurilor este valabila si pentru proprietatile mai vechi daca exista suficiente date pentru a estima deprecierea.

2.1.5. Metoda este in special importanta cand piata este putin activa (cand utilizarea metodei comparatiilor directe este limitata) sau cand proprietatea evaluata nu este destinata de a produce venituri.

2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor

2.2.1. In conformitate cu standardele europene si internationale de evaluare, aprobate de ANEVAR, "Metodele de capitalizare sau actualizare a fluxurilor financiare trebuie sa fie aplicate prin folosirea unor fluxuri estimate in conditiile pietei si a unui randament investitional acceptat de piata". Pentru ca tipul de proprietar (persoana fizica sau juridica sau tipuri de societati cu diferite rate de impozitare) sa nu afecteze valoarea proprietatii, se va face o capitalizare a veniturilor nete de exploatare.

2.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor este importanta, in special, pentru proprietatile care sunt cumparate si vandute pe baza capacitatii si caracteristicilor lor de a genera castiguri, precum si in situatiile in care exista evidente de piata pentru sustinerea diverselor elemente incorporate in analiza.

2.2.3. Aceasta abordare comparativa ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estimeaza valoarea printr-un proces de capitalizare.

2.2.4. Capitalizarea directa este metoda prin care valoarea unei proprietati, (Vr) se estimeaza a fi conversia venitului net de exploatare asteptat pe un an sau a mediei aritmetice a veniturilor nete de exploatare din mai multi ani prin impartirea la o rata de capitalizare corespunzatoare.

$$V_r = VNE \times 1/R_c$$

2.2.5. Venitul net anual, in cazul proprietatilor imobiliare este diferenta dintre chiria anuala si cheltuielile operationale curente, care ii revin proprietarului.

2.2.6. Rata de capitalizare (Rc) este o rata a venitului net de exploatare produs de o proprietate imobiliara, care reflecta relatia dintre venitul net al unui singur an (media aritmetica a veniturilor nete din mai multi ani) si valoarea acelei proprietati.

CAP. 3 DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

3.1. **Prezentarea patrimoniului**

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii consta in teren intravilan in suprafata de 6000 mp si constructii agricole cuprinzind: grajd bovine 6/9, rampa spalare,casa cazane,retea elctrica interioare,retea apa si gard prefabricat,drumuri interioare betonate.Proprietatea supusa evaluarii e o fosta ferma de animale a localitatii Bucovat, in incinta fostului CAP din localitate.

3.2. **Situatia juridica**

In copia dupa extrasul de CF nr. 400018 Remetea Mare(provenita din conversia de pe hirtie a CF nr.20103),nr.cadastral: A1:cad:50026 si A1.1 cad:C1, pus la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar, in foaia de avere, la descrierea imobilului este trecut " nr.crt. A1 Teren intravilan in suprafata 6000 mp, nr.cadastral cad:50026 Adresa:Bucovat; nr.crt.A1.1 Constructii constind in grajd bovine 6/9, rampa spalare,casa cazane,retea elctrica interioare,retea apa si gard prefabricat,drumuri interioare betonate". In foaia de proprietate este mentionat ca proprietar: SC Danilescu Proiect SRL, act notarial nr.211/30.01.2009 emis de BNP Criste Safta - intabulare,drept de proprietate ,dobindit prin Conventie,cota initiala 1/1, cota actuala 1/1; act notarial nr.211/30.01.2009 emis de BNP Criste Safta, act administrativ nr.959/30.01.2009 emis de BCR Timisoara – interdictie de instrainare,grevare,restructurare, ,demolare si inchiriere in fav. BCR SA. In foaia de sarcini este mentionat actul : act notarial nr.211/30.01.2009 emis de BNP Criste Safta, act administrativ nr.959/30.01.2009 emis de BCR Timisoara – intabulare,drept de ipoteca valoare 149000 /eur plus dobinda aferenta si alte costuri si comisioanele aferente in fav. BCR SA

3.3. **Localizare**

Proprietatea evaluata consta in teren intravilan in suprafata de 6000 mp si constructii agricole cuprinzind: grajd bovine 6/9, rampa spalare,casa cazane,retea elctrica interioare,retea apa si gard prefabricat,drumuri interioare betonate, situata in loc.Bucovat,judetul Timis,la intrarea in localitate , pe partea stinga la circa 200 m de drumul judetean 609 Remetea Mare-Bazos. Zona in care este amplasata proprietatea este in zona exterioara a localitatii Bucovat,in incinta fostului CAP din localitate,fiind o zona agrícola.

3.4. **Accesul**

Accesul la proprietatea imobiliara se realizeaza, auto pe DN 6 Timisoara-Lugoj pina in localitatea Remetea Mare si apoi se intra la dreapta pe drumul judetean 609 Remetea Mare-Bazos, pina la intrare in loc.Bucovat, dupa care la 200m de drum se afla proprietatea evaluata.

3.5. **Prezentarea proprietatilor imobiliare:**

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii consta in teren intravilan in suprafata de 6000 mp si constructii agricole cuprinzind: grajd bovine 6/9, rampa spalare,casa cazane,retea elctrica interioare,retea apa si gard prefabricat,drumuri interioare betonate. Proprietatea imobiliara nu este utilizata in prezent. Proprietatea supusa evaluarii e o fosta ferma de animale a localitatii Bucovat care a fost dezmembrata in doua parti.

3.6. **Vecinatati:**

- constructii industrial si agricole adiacente proprietatii evaluate;
- baza de reparatie utilaje agricole la 100m
- case in regime de inaltime P/ P+1 la aproximativ 500m
- centrul localitatii Bucovat la 1km

3.7. Descrierea proprietatii imobiliare

3.7.1 Descriere teren : S= 6000 mp teren intravilan compus din 1 lot de teren rezultat in urma dezmembrarii.
- suprafata de teren este situata in intravilanul loc.Bucovat.
- localizarea terenului : in zona exterioara a loc. Bucovat, la intrarea in localitate
-forma terenului : regulata(dreptunghiulara),
-front stradal : circa 60 ml la drumul de acces betonat
-caliatatea drumului de acces : drum asfaltat
- locuri de parcare in fata :2
- priveliste : normala
- caracteristici fizice ale terenului : terenul pe care este dispus imobilul este unul plat, cu caracteristici favorabile,
-gradul de poluare al zonei : nu exista.

3.7.2. Constructiile au urmatoarele caracteristici tehnice:

Grajd bovine 6/9- C2:

- regim de inaltime	parter (P) cu tavan lemn,fara termoizolatie pod
- structura de rezistenta	fundatie beton ;
- suprastructura	zidarie caramida ;
- acoperis	tip sarpanta lemn cu invelitoare tigla.

Descrierea finisajelor:
- pardoseli: beton
- zugraveli interioare var
- instalatii electrice iluminat.
- inaltime medie 3 m

Suprafata construita la sol a grajdului este de 652 mp, si este compusa din compartimente cu alee de furajare si incaperi pentru furaje.

Caza cazane- C1:

- regim de inaltime	parter ($P+1^E$) cu tavan lemn,fara termoizolatie pod
- structura de rezistenta	fundatie beton ;
- suprastructura	zidarie caramida ;
- acoperis	tip sarpanta lemn cu invelitoare tigla.

Descrierea finisajelor:
- pardoseli: beton
- zugraveli interioare var
- instalatii electrice iluminat.
- instalatii sanitare.
- timplarie pvc la parter partial si timplarie lemn la etaj
-usa de intrare metalica.

Suprafata construita la sol a casei cazane este de 224 mp, si este compusa din mai multe camere cu rol de depozitare si spatii administrative.

Rampa spalare :

-compusa din 2 grinzi de beton armat sprijinite pe stilpi de beton armat

-lungime cca 5m
-se afla la o inaltime de cca 0,8m de la sol.

3.7.3. Proprietatea dispune de urmatoarele utilitati:
- retea de alimentare cu energie electrica si retele electrice si de iluminat interioare-in stare de degradare
- retea apa curenta- in stare de degradare

3.8. **Considerente privind starea tehnica si comportamentul in timp**

Proprietatea imobiliara evaluata conform estimarilor noastre este construita in perioada anilor 1965-1975; dupa anii 1990 la unele constructii(casa cazane) au fost efectuate lucrari de intretinere care acum sint intr-o stare accentuata de degradare. Mentionam ca la data efectuarii inspectiei, constructiile ,din punct de vedere fizic si tehnic se afla in stare de degradare.

CAP. 4 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Consideratii privind piata imobiliara si caracteristicile sale

4.1.1. Piata imobiliara se definiste 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 bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piata implica capacitatea cumparatorilor si a vanzatorilor de asi desfasura activitatea fara restrictii.

4.1.2. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix. Proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit.

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

4.1.4. Principiul ofertei si cererii arata ca pretul unui bun variaza invers proportional cu oferta si direct proportional cu cererea.

4.1.5. In general 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.

4.1.6. In functie de nevoile, dorintele, motivatia, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design-ul si restrictiile privin proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

4.2. Piata imobiliara specifica proprietatilor evaluate

4.2.1. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este formata din constructii de tip spatii prestari servicii care nu se tranzactioneaza frecvent si pentru care nu exista o piata specifica.
Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se defineste ca piata proprietatilor **de tip agricol,** piata a carei limita geografica este judetul Timis.

4.2.2. Situat in vestul tarii, judetul Timis este cuprins intre coordonatele 20°16' si 22°33' latitudine estica si 45°11' si 46°11' latitudine nordica. Se intinde pe o suprafata de 8,697 km2, reprezentand 3,6 % din teritoriu Romaniei, primul loc intre judetele tarii. Este delimitat la nord-vest de granita cu Ungaria, la vest si sud de granita eu Serbia, invecinandu-se in sud-est cu judetul Caras-Severin, est cu judetul Hunedoara si la nord cu judetul Arad. Organizarea administrativ-teritoriala a judetului cuprinde doua municipii (Timisoara si Lugoj), 5 orase (Buzias, Deta, Faget, Jimbolia si Sanicolaul Mare) si 76 comune cu 318 sate. Cea mai mare parte a teritoriului judetului seincadreaza in zona de campie care predomina centrul si vestul judetului. Dealurile premontane ale Poganisului si o parte din Podisul Lipovei se desfasoara in estul judetului.Reteaua hidrografica este formata din raurile Aranca (vechi brat al Muresului), Bega si Timis, cu afluentii acestora: Barzava, Poganis. Climatul este temperat continental de tranzitie cu influente ale climatului submediteranean.

Municipiul Timisoara, cel mai important oras din partea de vest a tarii, resedinta judetului Timis, se intinde pe o suprafata de 135,3 km2 si se situeaza la intersectia dintre paralela 45,7° latitudine nordica si meridianul 21,15 longitutdine estica.

Localitatea **Bucovăț** este o comună în județul Timiș, Banat, România. A făcut parte parte din comuna Remetea Mare. Prin Legea 374 din 28 decembrie 2007 a fost declarată comună, având în componența sa și satul Bazoșu Nou. Bucovățul se situează în centrul județului Timiș, la circa 10 km est de municipiul Timișoara. Se învecinează la nord cu Remetea Mare (3 km), la est cu Bazoșu Nou (3 km), la sud cu Albina, la sud-vest cu Moșnița Veche (7 km).

4.3. Analiza ofertei

4.3.1. Oferta reprezinta totalitatea drepturilor asupra proprietatilor disponibile pentru vanzare sau inchirieire, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada, in situatia in care costurile fortei de munca si costurile de productie raman constante.

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

4.3.3. In Romania, numarul proprietatilor de tip agricol care s-au construit in ultimii ani, raportat la cererea reala, este aproape zero. Cauzele sunt costul ridicat, numarul redus de amplasamente (teren intravilan neocupat) pe care se poate construi. In aceste conditii se opteaza pentru reamenajarea unor proprietati mai vechi, dar acestea au de multe ori neajunsul ca sunt neadecvate dimensional pentru necesitatile firmelor sau costurile de modemizare sunt foarte ridicate. In general aceste active sunt proprietatea firmelor cu capital majoritar de stat sau a unor instituti ale statului si formalitatile de dobandire a proprietatii sunt destul de anevoioase.

4.3.4 A crescut in schimb calitatea proprietatilor nou construite si tendinta de a se renunta la materialele traditionale de constructii, apelandu-se la elemente de constructii mai usoare, mai ieftine si cu calitati tehnice mai bune. Cei care vand proprietati de tip agricol sunt in general societatile comerciale cu capital de stat sau privat si persoane particulare care se ocupa cu vanzarea lor sau societatile de constructii care le construiesc pentru a le vinde. De asemenea se mai vand asemenea proprietati ca urmare a executiei unor garantii bancare.

4.3.5. Ca tendinta de viitor, cel putin o perioada de timp oferta de proprietati agricole va stagna ca urmare a crizei financiare ce a lovit Romania si a blocarii accesului la credite pentru dezvoltatorii imobiliari, fiind foarte mic numarul societatilor cu lichiditati suficiente pentru realizarea unor investitii de amploare in acest domeniu.

4.4. Analiza cererii

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

4.4.2. Pentru ca pe 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.

4.4.3. In cazul proprietatilor analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati de tip agricol la nivelul judetului Timis. Analiza cererii de proprietati de tip agricol se poate efectua prin identificarea constructiilor care ar putea avea un asemenea tip de cerere: constructii agricole private romanesti pentru desfasurarea de activitati de crestere a animalelor. Cererea se manifesta mai ales pentru proprietati aflate pe drumuri principale care sa dispuna de principalele utilitati (electricitate, apa,). Sunt cautate active la care accesul sa fie facil si care sa fie intr-o stare tehnica buna. Cererea de active de acest tip este restransa, fiind foarte sensibila la nivelul preturilor si modalitatilor de finantare.

4.4.4. De asemenea se manifesta interes pentru proprietati imobiliare agricole din partea unor investitori straini care doresc sa achizitioneze proprietati pe care apoi sa le vinda, aceasta cerere fiind foarte scazuta in momentul de fata datorita lipsei de incredere in climatul economic si investitional din Romania.

4.5. Echilibrul pietei

4.5.1. In prezent oferta potentiala de proprietati agricole este relativ scazuta comparativ cu cererea existenta pe piata, dar ea se manifesta in mica masura datorita puterii scazute de cumparare a acestor proprietati. Piata nu este in echilibru, problema care afecteaza acest echilibru se refera la conditiile de finantare si rata dobanzii (foarte ridicata in conditiile actuale de instabilitate economica).

4.5.2. Valoarea unui activ depinde, pe linga pozitionare si de utilitatile pe care le ofera, de posibilitatile de acces (auto, feroviar), adecvarea functionala, calitatea tehnica a constructiilor etc. In zona proprietatii subiect oferta este scazuta, iar calitatea spatiilor este una inferioara, constructiile fiind vechi raportata la cele existente la nivelul intregii zone ceea ce duce la un pret scazut al constructiilor.

4.6. Analiza celei mai bune utilizari

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

4.6.2. Practic, tinind cont de tipul proprietatii comerciale, si de amplasarea intr-o zona exterioara a loc.Bucovat, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de proprietate imobiliara de tip agricol: ferma de animale.Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de **fizic posibila**, este **fezabila financiar** si este **maxim productiva**.

CAP. 5 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Generalitati

5.1.1. Evaluarea a tinut cont de precizarile :

- Standardelor Internationale de Evaluare – editia 2011;
- IVS – Cadrul general
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
- IVS 103 – Raportarea evaluarii
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- Indreptarul tehnic pentru evaluarea rapida a constructiilor, Editura Matrix Rom –Cladiri si constructii speciale agricole

5.1.2. In evaluarea proprietatii imobiliare situata in loc.Bucovat, s-a incercat in primul rand sa se estimeze o valoare de piata cat mai apropiata de cea de pe piata imobiliara locala. In acest scop s-a apelat la:

- informatii preluate de evaluator la inspectia proprietatii imobiliare;
- informatii de pe piata imobiliara locala, aparute in presa scrisa (Publitim), diverse agentii imobiliare, diverse site-uri de specialitate (www.publi.24.ro; www.tocmai.ro), diversi agenti economici si persoane fizice care au facut tranzactii cu proprietati imobiliare similare;
- preturi de chirii practicate in zona pentru constructii cu caracteristici asemanatoare;
- valoarea de piata a unor proprietati imobiliare (tranzactii similare efectuate pe piata).

5.1.3. Pentru evaluarea proprietatii imobiliare situata in loc.Bucovat, s-a folosit in principal abordarea prin costul de reconstructie.

5.1.4. Ca metode comparative, in estimarea valorii de piata, s-a folosit si abordarea prin capitalizarea venitului.

5.1.5. Se considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii

5.2. Evaluare proprietate imobiliara

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

Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate trei abordări:

- abordarea prin comparatii pentru teren;
- abordarea prin costul de reconstructie pentru proprietate;
- abordarea prin capitalizarea venitului pentru proprietate.

și au fost parcurse mai multe etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția amplasamentului;
- discuții purtate cu proprietarul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului.

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

5.3. Abordarea prin cost

5.3.1. Valoarea de reconstructie reprezinta costul exprimat pentru o constructie la preturile curente de la data evaluarii, a unei copii identice a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

5.3.2. In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari(repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata(deterioarare fizica;depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

5.3.3. Metoda este in special importanta atunci cand piata este putin activa (cand utilizarea metodei comparatiilor directe este limitata) sau cand proprietatea evaluata nu este destinata de a produce venituri.

5.3.4. In cazul nostru, in evaluarea proprietatii imobiliare, situata in loc.Bucovat,judetul Timis, s-a incercat estimarea unui cost de reconstructie cat mai real pentru astfel de cladiri cu caracteristicile si finisajele existente.

5.3.5 In estimarea costului de reconstructie (EUR/mp) s-a tinut seama de urmatoarele aspecte:
- inspectarea cladirilor pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acestora;
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- pretul de reconstructie conform cu Indreptarul tehnic pentru evaluarea rapida a constructiilor, Editura Matrix Rom –Cladiri si constructii speciale agricole;
- colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor, Editura Matrix Rom cataloagele speciale pentru evaluare
- stabilirea deprecierii cumulate;
- estimarea unui pret net per mp de constructie prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorita deprecierii cumulata mai sus amintite, care se aplica ulterior la suprafata proprietatii evaluate.

5.3.6. Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie, ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe.

5.3.7. In cazul nostru, estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala (deprecierea cumulata)

5.3.8. Principalele tipuri de deprecieri care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- deterioare fizica = este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente: depreciere fizica recuperabila si nerecuperabila (se refera la elemente deteriorate fizic care un pot fi corectate in prezent);
- neadecvare functionala = este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus);
- depreciere din cauze externe = se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

.

Evaluarea terenului

Terenul aferent proprietatii analizate a fost evaluat utilizandu-se metoda comparatiilor directe, pe baza analizei de piata prezentate. Luand in considerare principalele elemente de individualitate a terenului, care-l diferentiaza in sens pozitiv de loturile comparabile identificate in zona si anume:

- Suprafata de teren aferenta proprietatii evaluate este in suprafata de 6000 mp –teren intravilan;
- Amplasamentul este favorabil utilizarii comerciale;
- spatiile beneficiaza de utilitati independente (apa, electricitate,) .

Abordarea prin comparatia directa este utilizata pentru evaluarea terenului liber fiind cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari/oferte comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.Evaluatorul a adunat date despre vanzarile si inchirierile actuale, dar si oferte, baze de date, listinguri si optiuni privind schimbul de proprietate, identificand asemanari si diferentieri in date, sortand informatiile functie de relevanta acestora, corectand preturile comparabilelor pentru a justifica diferentele fata de caracteristicile terenului de evaluat si formuland concluzii asupra celei mai rezonabile si probabile valori de piata a terenului evaluat.Dimensiunea este, in general, un element de comparatie mai putin important fata de data si localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltari au o marime optima a amplasamentului; cu cat amplasamentul este mai mare cu atat valoarea terenului in exces scade accelerat.Zonarea este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeasi zonare ca si proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Daca nu sunt disponibile suficiente vanzari in aceeasi categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, dupa ce s-au efectuat corectiile necesare. Pe langa vanzarile inregistrate, s-au luat in considerare ofertele de vanzare, ofertele de cumparare si tranzactiile nefinalizate. Ofertele furnizeaza date mai putin credibile decat vanzarile inregistrare si contractele semnate. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare.In general, corectii separate se fac pentru preturile de vanzare a comparabilelor pentru fiecare criteriu de comparatie. Amploarea fiecarei corectii este in functie de date. Loturile de teren de diferite marimi se vand la diferite preturi unitare, deoarece dimensiunea optima a lotului este functie de utilizarea sa. Preturile unitare variaza, de asemenea, functie de data si localizare. Datele selectate nu au fost suficiente pentru a indica marimea corectiilor necesare, evaluatorul trebuind sa adune si sa analizeze date comparabile suplimentare.Premiza majora a metodei comparatiilor directe este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare este în relatie directa cu preturile unor proprietati competitive şi comparabile.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactii de terenuri efectuate în zona, precum şi la datele furnizate de o serie de agentii imobiliare şi de informatiile existente în publicatiile de specialitate sau care detin rubrici speciale.

In zona in care este amplasat terenul s-au inregistrat relativ putine tranzactii in ultima perioada, dar s-au cules informatii din zone foarte apropiate.Criteriul de comparatie luat in considerare in analiza comparativa realizata este metrul patrat, astfel incat valorile vor fi prezentate in EUR / mp. Se considera EUR ca moneda de comparatie deoarece aceasta este cea utilizata cel mai frecvent in tranzactii / cereri / oferte.

Tinand cont de caracteristicile amplasamentului, evaluatorul apreciaza valoarea unitara a terenului aferent constructiilor agricole supuse evaluarii la nivelul de 5,55 EUR/mp conform anexei 1.

5.3.10. In consecinta valorea estimata pentru proprietatea imobiliara (teren intravilan cu constructii agricole) supusa evaluarii, prin metoda costului de inlocuire net ,situata in loc.Bucovat,jud.Timis este conform **anexelor**:

	Suprafata	Valoare	Valoare(rotunjire)
	[mp]	EUR	RON
Constructii	876	29.776	131.000
Valoare teren aferent	6000	33.300	146.500
TOTAL		**63.076**	**277.500**

V proprietate cost = 277.500 RON,respectiv 63.076 EUR

5.4 Abordarea prin capitalizarea venitului (randamentului):

5.4.1. In cazul acestei metode, proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, proprietarul (investitorul) fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esential care influenteaza valoarea proprietatii.

5.4.2. Avand in vedere cele prezentate anterior, se poate sublinia faptul ca valoarea unei proprietati este direct proportionala cu capacitatea acesteia de a genera profituri viitoare.

5.4.3. In cazul proprietatilor imobiliare, metoda capitalizarii veniturilor viitoare consta in identificarea unei chirii practicate pe piata pentru imobilele respective sau pentru imobile similare si calcularea unui venit anual net obtinut din inchirieri. Acest venit anual net obtenabil din chirii este inmultit apoi cu o rata de capitalizare caracteristica pietei respective.

5.4.4. Rata de capitalizare (Rc) este un indicator care reflecta asteptarile unui investitor fata de intervalul de recuperare a sumelor invesite. Cu cat afacerea este mai riscanta cu atat rata de capitalizare este mai ridicata. Investitiile imobiliare sunt in general considerate ca fiind intre cele mai sigure tipuri de investitii, rata de capitalizare fiind deci inferioara fata de alte tipuri de afaceri.

5.4.5. Rata de capitalizare (Rc) utilizata in raport, in cazul determinarii valorii prin metoda capitalizarii directe, a fost obtinuta pe baza analizei informatiilor de piata referitoare la chiriile si

preturile de vanzare practicate pentru proprietati imobiliare cu caracteristici asemanatoare celei evaluate.

5.4.6. Cladirile ce fac obiectul acestui raport au fost evaluate pe baza unui calcul de randament in care am tinut seama de:

- un pret mediu practicat la inchirierea unor cladiri cu caracteristici asemantoare;
- o rata de capitalizare care se situeaza in intervalul 10 % – 12 %(10% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in 10 ani, iar 12% corespunde asteptarii investitorului de a-si recupera banii investiti in 8 ani), si pe care am considerat-o ca fiind potrivita pentru piata imobiliara analizata la o valoare de 10%.

5.4.7. *Chiria*

- preturile per mp aferente chiriilor practicate in zona pentru cladiri cu caracteristici asemanatoare, au fost estimate ca situandu-se in intervalul 0.5 – 1,5 EUR/mp;
- chiria in cazul constructiilor agricole a fost estimata la 0.5 EUR/mp pentru casa cazane si la 1 eur/mp in cazul grajdului de bovine, un rol important avandu-l finisajele existente ,vechimea cladirii,pozitia cladirii in ansamblul proprietatii;

5.4.8. *Gradul de ocupare*

Cota procentuala de 80% aferenta gradului de ocupare pentru cladirile evaluate, este data de dimensiunile spatiului, ocuparea efectiva a spatiului, de nivelul de finisare existent.

5.4.9. *Rata de capitalizare*

In cazul nostru, specific pietei imobiliare din zona, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a estimat ca fiind reala o rata de capitalizare de 10%.

5.4.10. Astfel, din calculele efectuate, a rezultat un venit brut per an obtinut din inchirierea cladirilor, dupa cum se vede in tabelul urmator:

Nr. crt.	Denumire cladire	Suprafata inchiriabila[mp]	Grad de ocupare [%]	Pret chirie [EUR/mp]	Valoare chirie Brut estimata / luna [EUR]	Valoare chirie Brut estimata / an [EUR]
1	Casa cazane	448	80%	0,5	224	2.150
2	Grajd bovine	652	80%	1	652	6.259
	TOTAL	**1100**	-	-	**876**	**8.409**

5.4.11. Calculul Venitului Net din Exploatare (VNE)

VNE = VBI – Cheltuielile aferente cladirilor evaluate.
Unde:
VBI = Venitul Brut din Inchiriere, calculat mai sus
In cazul nostru putem identifica drept cheltuieli aferente activului evaluat, impozitele pe cladire, cheltuielile de intretinere. Tinind cont de specificul cladirii si de gradul de utilizare pentru diverse activitati, am estimat ca acest tip de cheltuieli nu depasesc 20% din venitul brut anual obtinut din inchirierea cladirilor.

5.5.12. Valoarea de piata estimata si rata de capitalizare:

Vestimata = VNE x 1/Rc

Unde:
VNE = Venit Net din exploatare;
Rc = rata de capitalizare (perioada in care se asteapta investitorul sa-si recupereze investitia).

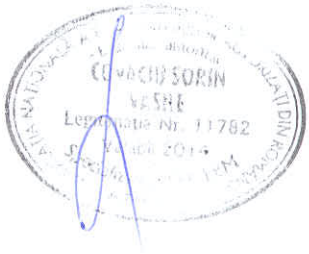
5.5.13. Astfel analizate, valorile de piata estimate ale cladirilor evaluate sunt prezentate in tabelul urmator:

Nr. crt.	Denumire cladire	Valoare chirie estimata Net / an [EUR]	Rata de capitalizare [%]	Valoare de piata estimata / [EUR]	Valoare de piata estimata [RON]
1	Casa cazane	1720	10%	17.200	75.661
2	Grajd bovine	5007	10%	50.070	220.253
	TOTAL	**6727**	-	**67.270**	**295.914**

5.4.14. Astfel, valoarea estimata prin metoda capitalizarii veniturilor din chirii, pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii, situata in loc.Bucovat,jud.Timis este de **67.270 EUR respectiv 295.914 RON**.

V proprietate randament = 295.914 RON,respectiv 67.270 EUR

-aceasta valoare include valoarea terenului.



CAP. 6 CONCLUZII SI OPINII

6.1. Data fiind situatia specifica a proprietatii imobiliare evaluate rezultatele obtinute sint:

Abordarea prin costuri **277.500 RON,respectiv 63.076 EUR**

Abordarea prin capitalizarea venitului **295.914 RON,respectiv 67.270 EUR**

6.2. Avind in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin costuri pentru proprietatea evaluata.
In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare, tinind seama exclusiv de prevederile prezentului raport este :

Valoare de piata proprietate = 277.500 RON,respectiv 63.076 EUR

6.3. In cazul nostru ,in estimare s-a tinut cont si de instabilitatea pietei imobiliare aferenta proprietatilor evaluate, caracterizata prin:

- decizia majoritatii participantilor la piata de a nu mai face tranzactii pina la o clarificare a directiei preturilor;
- existenta pe piata a unor decizii irationale de vinzare/cumparare.

6.4. Mentionam ca in conditiile unei piete normale, fara restrictii de mediu, valorile reale de piata sunt cele prezentate mai sus.

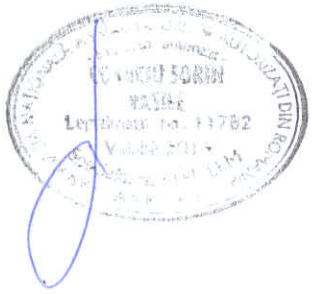
6.5. Valorile au fost exprimate si sunt valabile exclusiv in conditiile si prevederile acestui raport;

6.6 Un posibil pret de tranzactionare se va putea situa atat peste cat si sub valoarea estimata, tinand cont de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete de tranzactionare etc.).

6.7. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

6.8. Valoarea este subiectivă.

6.9. Valoarea este o predicție.



ANEXE

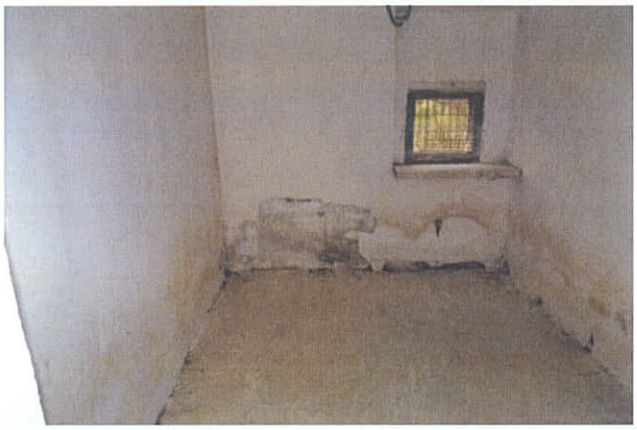
Poze 14.11.2013 - Teren intravilan cu constructii agricole,SC Danilescu Proiect SRL, loc.Bucovat,jud.Timis



Casa cazane



Casa cazane



Casa cazane



Casa cazane



Casa cazane



Casa cazane



Casa cazane



Casa cazane



Grajd bovine



Grajd bovine



Grajd bovine



Grajd bovine



Grajd bovine



Teren



Rampa spalare

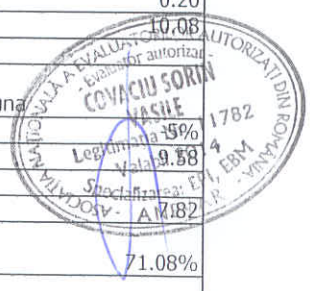


Rampa spalare

ANEXA nr.1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	6,000	10,375	2,235	3,200
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3.00	7.00	11.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		3	7	11
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Valoare corectie (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		3	7	11
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.45	1.05	1.65
Pret corectat		2.55	5.95	9.35
Conditii ale pietei	azi	24/06/2014	27/08/2014	29/08/2014
Valoare corectie(Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		2.55	5.95	9.35
Localizare	Bucovat	Bucovat	Bazos	Remetea Mare
Valoarea corectiei (%)		0%	-5%	-5%
Pret corectat		2.55	5.65	8.88
Caracteristici economice	da	da	da	da
Valoarea corectiei(%)		0%	0%	0%
Pret corectat		2.55	5.65	8.88
Acces	facil	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		2.55	5.65	8.88
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial	mixt	mixt	mixt
Valoarea corectiei (eur/mp)		3	3	3
Pret corectat		5.55	8.65	11.88
Utilitati	curent electric,apa	curent electric	curent electric	curent electric,gaz,apa
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	-2.00
Pret corectat		5.55	8.65	9.88
Suprafata	6,000.00	10,375	2,235	3,200
Corectie procentuala		0%	3%	2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.26	0.20
Pret corectat		5.55	8.91	10.08
Dezvoltarea infrastructurii	slaba	slaba	slaba	buna
Valoare corectie(%)		0%	0%	-5%
Pret corectat		5.55	8.91	9.58
Total corectie bruta		3.45	4.61	7.82
Total corectie bruta(% din pret vinzare)		115.00%	65.82%	71.08%
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata		**5.55 EUR/mp**		
S teren =6000 mp		**33,300 €**	**146,500**	**RON**



4.3989

1

Acest anunt se regaseste pe portalul
http://www.publi24.ro
Data listarii: 02.09.2014 [CTRL]+[P] pentru a lista

Rubrica:	Teren intravilan
Data postarii:	24.06.2014
Descriere:	VAND TEREN INTRAVILAN COM.BUCOVAT Vand teren intravilan in com.Bucovat intabulat 10375 mp foarte aproape de sosea catre Bazosul Nou 3 eur mp negociabil, suprafata totala: 10375.00
Pret:	3 .EUR
Date de contact:	**0256310038**

Inchidere fereastra

Publi24.ro 2009 - portal national de anunturi



Acest anunt se regaseste pe portalul
http://www.publi24.ro
Data listarii: 02.09.2014 [CTRL]+[P] pentru a lista

Rubrica:	Teren intravilan
Data postarii:	27.08.2014
Descriere:	**teren intravilav** Vand teren intravilan, cu suprafata de 2235mp, intabulat, unic proprietar, 15500 euro negociabil, in Bazos., suprafata totala: 2235.00
Pret:	7 .EUR
Date de contact:	**0723573441**

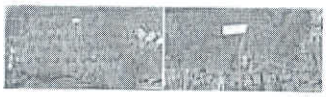
Inchidere fereastra
Publi24.ro 2009 - portal national de anunturi

3

Acest anunt se regaseste pe portalul
http://www.publi24.ro
Data listarii: 02.09.2014 [CTRL]+[P] pentru a lista

Rubrica:	Teren intravilan
Data postarii:	29.08.2014
Descriere:	**3200 mp intravilan Remetea Mare** Vand teren intravilan Remetea Mare, 9km de Timisoara, zona noua de case din zona terenului de fotbal, 3200 mp, doua fronturi stradale de cate 33 m fiecare, posibil parcelabil in 4 parcele de 800 mp, acces din centrul comunei - asfalt si la drumul comunal DC1181, drum pietruit, la 150 m sunt utilitatile (curent, gaz), teren intabulat ca intravilan in CF, 11 euro/mp negociabil. Tel. 0723.888.889, suprafata totala: 3200.00
Pret:	11 .EUR
Date de contact:	**0723888889**

Poze:





Inchidere fereastra
Publi24.ro 2009 - portal national de anunturi

FISA nr. 1a	Nr inv	Data: 01.09.2014
Proprietar	**Danilescu Proiect SRL in faliment**	
Obiectiv	**Teren intravilan cu constructii agricole**	
Activ	**Grajd bovine**	
An PIF		
Descriere structura:		
Regim de inaltime: P	H mediu parter (m) = 3.00	H mediu etaj (m) = -
Ad total (mp) = 652.00	Ad parter (mp) = 652.00	Ad etaje (mp) =
Structura de rezistenta	structura portanta ,zidarie caramida	
Pereti:	zidarie	
Plansee:	-	
Pardoseli:	interioare	
Acoperis:	tip sarpanta lemn, invelitoare tigla,fara termoizolatie in pod	
Finisaje:	inferioare	
Dotari/ Instalatii:	instalatii electrice de iluminat si adapatori	
Stare tehnica:	degradare	
Observatii:		

EVALUARE				
Unitatea de referinta: 1 mp arie desfasurata:				
Calculul conform ERC vol.8 Catalog de reevaluare 115, fisa nr.2				
Barem si corectii	UM	lei/UM	Cantitate	Pret total
Pentru constructii	mp	500	652.00	326000
Pentru instalatii electrice	mp	60	652.00	39120
Pentru instalatii sanitare	mp	49	652.00	31948
Corectii:				
fara adapatori automate	mp	14	421.00	5894
fata tavan	mp	50	421.00	21050
TOTAL (preturi 1965)				**370124**
Coeficient de actualizare - iulie 1990 :	2.468			
Coeficient de actualizare august 1990-septembrie 2014 :	1460.60%			
Valoare de inlocuire (VI) :	133,394			
Uzura fizica reala (ku) :	60 %			
Valoare ramasa (VR) = VI x (1-ku/100)(RON)	53,358			
Valoare ramasa (EUR)	12,130			

Uzura

	Structura de rezistență	Anvelopa	Finisaje	Instalații
Pondere	58	25	12	15
Uzura	50	55	60	65
	29	13.75	7.2	9.75
Total				**59.7**



FISA nr. 1b	Nr inv	Data: 01.09.2014
Proprietar	Danilescu Proiect SRL in faliment	
Obiectiv	Teren intravilan cu constructii agricole	
Activ	Casa cazane	
An PIF		
Descriere structura:		

Regim de inaltime:	P+1E	H mediu parter (m) =	2,5	H mediu etaj (m) =	-
Ad total (mp) =	448.00	Ad parter (mp) =	224.00	Ad etaje (mp) =	

Structura de rezistenta	structura portanta ,zidarie caramida
Pereti:	zidarie
Plansee:	beton
Pardoseli:	sapa beton
Acoperis:	tip sarpanta lemn, invelitoare tigla,fara termoizolatie in pod
Finisaje:	inferioare
Dotari/ Instalatii:	instalatii electrice de iluminat si sanitare
Stare tehnica:	degradare
Observatii:	usi metalice

EVALUARE				
Unitatea de referinta: 1 mp arie desfasurata:				
Calculul conform ERC vol.12 Catalog de reevaluare 101, fisa nr.13 Bloc servicii exploatare				
Barem si corectii	UM	lei/UM	Cantitate	Pret total
Pentru constructii	mp	820	448.00	367360
Pentru instalatii electrice	mp	60	448.00	26880
Pentru instalatii sanitare	mp	45	448.00	20160
Pentru instalatii sanitare	mp	47	448.00	21056
Corectii:				
pentru cladiri cu un singur nivel	mp	62	448.00	27776
TOTAL (preturi 1965)				**407680**
Coeficient de actualizare - iulie 1990 :	2.468			
Coeficient de actualizare august 1990-septembrie 2014 :	1460.60%			
Valoare de inlocuire (VI) :	146,929			
Uzura fizica reala (ku) :	46 %			
Valoare ramasa (VR) = VI x (1-ku/100)(RON)	79,415			
Valoare ramasa (EUR)	17,500			

Uzura

	Structura de rezistență	Anvelopa	Finisaje	Instalații
Pondere	58	25	12	15
Uzura	40	40	50	45
	23.2	10	6	6.75
Total				**45.95**



FISA nr. 1c	Nr inv	Data: 01.09.2014
Proprietar	**Danilescu Proiect SRL in faliment**	
Obiectiv	**Teren intravilan cu constructii agricole**	
Activ	**Rampa spalare**	
An PIF		
Descriere structura:		

Regim de inaltime:	P	H mediu parter (m) =	cca 0,8 m	H mediu etaj (m) =	-
Ad total (m) =	5.00	Ad parter (m) =	5.00	Ad etaje (mp) =	

Structura de rezistenta	2 grinzi de beton armat sprijinite pe stilpi de beton armat
Pereti:	-
Plansee:	-
Pardoseli:	-
Acoperis:	-
Finisaje:	inferioare
Dotari/ Instalatii:	caminul pompei de apa si recipientul de colectare
Stare tehnica:	satisfacatoare
Observatii:	

EVALUARE								
Unitatea de referinta: 1 m rampa:								
Calculul conform ERC vol.8 Catalog de reevaluare 115, fisa nr.74								
Barem si corectii					UM	lei/UM	Cantitate	Pret total
Pentru constructii					mp	710	5.00	3550
Corectii:								
TOTAL (preturi 1965)								**3550**
Coeficient de actualizare - iulie 1990 :					2.468			
Coeficient de actualizare august 1990-august 2012 :					1284.92%			
Valoare de inlocuire (VI) :					1,126			
Uzura fizica reala (ku) :					43 %			
Valoare ramasa (VR) = VI x (1-ku/100)(RON)					642			
Valoare ramasa (EUR)					146			

Uzura

	Structura de rezistență	Anvelopa	Finisaje	Instalații
Pondere	85	0	0	15
Uzura	40	0	0	60
	34	0	0	9
Total				**43**



Amplasare in zona - Teren intravilan cu constructii agricole,SC Danilescu Proiect SRL in faliment,loc.Bucovat,jud.Timis





Nr. cerere	40707
Ziua	07
Luna	04
Anul	2009

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Timisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 400018
Comuna/Oras/Municipiu: Remetea Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 20103)

TEREN intravilan
Adresa: Bucovat

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 50026	6000	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: C1	Bucovat	grajd bovine 6/9 , rampa spalare , casa cazane , retea electrica interioara , retea apa si gard prefabricat , drumuri interioare betonate

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 400018
Comuna/Oras/Municipiu: Remetea Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 20103)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
164953 / 10.11.2008	

PENTRU CONFORMITATE

Mojzi Maria Camelia
asistent registrator

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMIȘ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMISOARA

		Act contract de dezmembrare		
	1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, anterior cumparare cu nr. 47290/2006, dobandit prin Conventie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 20103)
	2	Interdictie de instrainare si grevare in fav:	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 20103)
	3	Interdictie de instrainare, grevare, restructurare, demolare si inchiriere	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 20103)
	4	Interdictie de instrainare, grevare, restructurare, demolare si inchiriere	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 20103)
	5	Interdictie de instrainare, grevare, restructurare, demolare si inchiriere	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 20103)
	6	Interdictie de instrainare si grevare in favoarea	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 20103)
	13587 / 04.02.2009			
		Act act notarial, 211, 30.01.2009, emis de BNP.CRISTE SAFTA		
	7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1, A1.1	
		1 SC DANILESCU PROIECT SRL		
		Act act notarial, 212, 30.01.2009, emis de BNP.CRISTE SAFTA, act administrativ nr. 959.30-01-2009 emis de BCR TIMISOARA; act notarial nr. 211.30-01-2009 emis de BNP.CRISTE SAFTA;		
	8	Interdictie de instrainare, grevare si dezmembrare in fav	A1, A1.1	
		1 BANCA COMERCIALA ROMANA SA		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 400018
Comuna/Oras/Municiplu: Remetea Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 20103)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte

Hoizi Maria Camelia
Ofician cadastru

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS
2
TIMISOARA

PENTRU CONFORMITATE

47290 / 01.01.2006			
	Act act		
1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 385,000 / RON, plus dobanzile aferente si alte costuri si comisioane, precum si cheltuielile de orice fel in fav	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 2103)
	1 BCR SA SUC. JUD TIMIS		
3561 / 01.01.2007			
	Act act		
2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 30,000 / RON, plus dobanzile aferente si alte costuri si comisioane, precum si cheltuielile de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate si cheltuieli de judecata, inclusiv legate de executarea silita in fav	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 20103)
	1 BCR SA – SUC JUD TIMIS		
41867 / 01.01.2007			
	Act act		
3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 120,000 / RON, plus dobanzile aferente si alte costuri si comisioane, precum si cheltuielile de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate si cheltuieli de judecata, inclusiv legate de executarea silita in fav	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 20103)
	1 BCR SA – SUC JUD TIMIS		
124434 / 01.01.2007			
	Act act		
4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 170,000 / RON, plus dobanzile aferente si alte costuri si comisioane, precum si cheltuielile de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate si cheltuieli de judecata, inclusiv legate de executarea silita in fav:	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 20103)
	1 BCR SA – SUC JUD TIMIS,		
135616 / 01.01.2007			
	Act act		
5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 30,000 / RON, plus dobanzile aferente si alte costuri si comisioane, precum si cheltuielile de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate si cheltuieli de judecata, inclusiv legate de executarea silita,	A1, A1.1	(provenita din conversia CF 20103)
	1 BCR SA – SUC JUD TIMIS,		
13587 / 04.02.2009			
	Act act notarial, 212, 30.01.2009, emis de BNP.CRISTE SAFTA, act administrativ nr. 959.30-01-2009 emis de BCR TIMISOARA; act notarial nr. 211.30-01-2009 emis de BNP.CRISTE SAFTA;		
6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 149,000 / EUR, +dobanda aferenta si alte costuri si comisioane , precum si alte cheltuieli legate de recuperarea tuturor sumelor datorate, cheltuieli de judecata , inclusiv executare silita in fav	A1, A1.1	
	1 BANCA COMERCIALA ROMANA SA		

Mojzi Maria Camelia
Registrator

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMIȘ
2
TIMIȘOARA

PENTRU CONFORMITATE

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 400018
Comuna/Oras/Municipiu: Remetea Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 20103)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	6000					

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Destinatia constructie	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartamente	Parti comune	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: C1	constructii industriale si edilitare					C1	grajd bovine 6/9 , rampa spalare , casa cazane , retea electrica interioara , retea apa si gard prefabricat , drumuri interioare betonate

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 0203739/07-04-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 773,

Asistent - registrator,
MARIA MOJZI

Mojzi Maria Camelia
Asistent registrator

2 TIMISOARA

PENTRU CONFORMITATE

"S-a cerut autentificarea următorului act"

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Biroul Notarului Public
Safta Criste

Între subsemnații:

1. **SC AVIMIXT SRL**, cu sediul în **Com. Bucovăț, Jud. Timiș**, înregistrat la ORC Timiș **J35/1071/29.03.2005**, având **CUI 17416377** prin asociat unic și administrator **PANDURU ELENA GABRIELLA**, născută la data de **20.09.1969 în Lăpușnicel, jud. Caraș-Severin** cu domiciliul în **Timișoara, Str. Lunei bl. L15, ap. 1, Jud. Timiș**, identificată prin **CI serie TM nr 698012 eliberată de SPCLEP Timișoara la data de 09.09.2008**, având **CNP 2690920110431**, în baza certificatului constatator anexat, în calitate de **vânzătoare** _____

2. **SC DANILESCU-PROIECT SRL**, cu sediul în **Timișoara, Str. Ioan Dimitrie Suciu nr. 1, et. 1, ap. 2, Jud. Timiș**, înregistrată la **ORC** sub **nr. J35/2990/1992**, având **CIF 4267788**, reprezentată prin administrator **DANILESCU AUREL**, cu domiciliul în **Timișoara, Pța. Ion Dimitrie Suciu nr. 1, et. 1, ap. 2, Jud. Timiș**, identificat prin **CI serie TM nr 251710 eliberată de Pol. Timișoara la data de 13.03.2002, având CNP 1310325354758**, în baza certificatului constatator anexat, în calitate de **cumpărătoare** a intervenit următorul: _____

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Subscrisa societate vânzătoare **SC AVIMIXT SRL**, cu sediul în **Com. Bucovăț, Jud. Timiș**, înregistrat la ORC Timiș **J35/1071/29.03.2005**, având **CUI 17416377** prin asociat unic și administrator **PANDURU ELENA GABRIELLA**, născută la data de **20.09.1969 în Lăpușnicel, jud. Caraș-Severin**, vindem imobilul constând în **teren cu grajd bovine (6/9), rampa spălare, casa cazane, rețea electrică interioară, rețea apă și gard prefabricat, drumuri interioare betonate, în suprafață de 6.000 mp**, înscris în **CF nr. 400018 provenit din conversia de pe hartie a CF nr. 20103 Remetea Mare, cu nr. top. 50026** (fost nr. 1732-1740/a/1/1/a/1/3/1), situat administrativ în **Com. Remetea Mare, Sat. Bucovăț, Jud. Timiș**, subscrisei **SC DANILESCU-PROIECT SRL**, cu sediul în **Timișoara, Str. Ioan Dimitrie Suciu nr. 1, et. 1, ap. 2, Jud. Timiș**, înregistrată la **ORC** sub **nr. J35/2990/1992**, având **CIF 4267788**, reprezentată prin administrator **DANILESCU AUREL**, cu prețul total de **185.000 Euro (unasutăoptzecișicincimiieuro)**, calculat la cursul BNR din data de 30.01.2009 de 1 Euro =4,2314 Lei, echivalentul a **782.809 Lei (saptesuteoptzecișidouămiioptsutenouălei)**, din care noi societatea vânzătoare am primit anterior semnării prezentului act suma de **36.000 Euro (treizecișișasemiieuro)**, iar diferența în sumă de **149.000 Euro (unasutăpatruzecișinouămiieuro) echivalentul sumei de 630.479 Lei (șasesutetreizecimiipatrusuteșaptezecișinouălei)**, calculat la cursul BNR din data de 30.01.2009 de 1 Euro=4,2314 Lei, se va achita din creditul bancar acordat societății cumpărătoare **SC DANILESCU-PROIECT SRL**, de către **BCR S.A. – SUCURSALA BASTION TIMIȘOARA**, în contul IBAN RO86 RNCB 0255 1071 8651 0001, sumă ce va fi virată în contul IBAN al societății vânzătoare RO50 RNCB 0249 0559 0237 0001, deschis la **BCR S.A. – SUCURSALA BASTION TIMIȘOARA**, pentru **SC AVIMIXT SRL**, ca urmare a contractului de credit nr. 8/90A/30.01.2009, încheiat între bancă și societatea cumpărătoare, în termen de 5 zile de la data încheierii prezentului contract, după înscrierea în Cartea Funciară a ipotecii ce se va institui în favoarea BCR S.A. – SUCURSALA BASTION TIMIȘOARA. _____

Subscrisa societate vânzătoare, prin asociat unic și administrator, declarăm că imobilul a format bunul societății, dobândit de aceasta prin dezmembrare, anterior prin cumpărare, imobilul este liber de alte sarcini, interdicția de înstrăinare, grevare, restructurare, demolare și închiriere notată în CF sub B2, în favoarea BCR SA –SUC JUD. TIMIȘ, interdicția de înstrăinare, grevare, restructurare, demolare și închiriere, notată în CF sub B3, în favoarea BCR SA-SUC. JUD. TIMIȘ, interdicția de înstrăinare, grevare, restructurare, demolare și închiriere, notată în CF sub B4 în

PENTRU CONFORMITATE

favoarea BCR SA-SUC JUD- TIMIŞ, interdicţia de înstrăinare, grevare, restructurare, demolare închiriere şi dreptul de ipotecă , notate în CF sub. B5 în favoarea BCR SA-SUC JUD. TIMIŞ ; interdicţia de înstrăinare, grevare, notată în CF sub B6 în favoarea BCR SA- SUC JUD. Timiş, se vor radia în baza adresei nr. 959/30.01.2009 eliberată de BCR-Direcţia WORKOUT, Bucureşti.

Dreptul de ipotecă de rang I plus dobânzile aferente şi alte costuri şi comisioane, precum şi cheltuieli de orice fel notat în CF sub C1, în favoarea BCR SA –SUC JUD. TIMIŞ, dreptul de ipotecă de rang II plus dobânzile aferente şi alte costuri şi comisioane, precum şi cheltuieli de judecată, inclusiv legate de executarea silită notat în CF sub C2, în favoarea BCR SA –SUC JUD. TIMIŞ, dreptul de ipotecă de rang III plus dobânzile aferente şi alte costuri şi comisioane, precum şi cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate şi cheltuieli de judecată, inclusiv legate de executarea silită, notat în CF sub C3, în favoarea BCR SA –SUC JUD. TIMIŞ, de rang IV plus dobânzile aferente şi alte costuri şi comisioane, precum şi cheltuieli de orice fel de recuperarea tuturor sumelor datorate şi cheltuieli de judecată, inclusiv legate de executarea silită, notat în CF sub C4, în favoarea BCR SA şi dreptul de ipotecă de rang V plus dobânzile aferente şi alte costuri şi comisioane, precum şi cheltuieli de judecată, inclusiv legate de executarea silită notat în CF sub C5, în favoarea BCR SA –SUC JUD. BUCUREŞTI, se menţin pe mai departe, urmând ca acestea să se radieze după eliberarea de către BCR SA Bucureşti a adresei de radiere, conform adresei nr. 959/30.01.2009 eliberată de BCR-Direcţia WORKOUT, Bucureşti. _____

Subscrisa societate vânzătoare, prin asociat unic şi administrator, declarăm că imobilul mai sus descris nu a fost trecut în proprietate de stat în temeiul vreunui act normativ, se află în deplina proprietate şi posesie a societăţii în mod legal, aşa cum rezultă din extrasul CF eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Timiş – Serviciul de Carte Funciară, anexat în original prezentului act şi garantăm societatea cumpărătoare pentru orice risc de evicţiune totală sau parţială provenită dintr-o cauză anterioară prezentului contract, conform art. 1337 Cod Civil. _____

Subscrisa societate vânzătoare, prin asociat unic şi administrator, declarăm că, imobilul de mai sus nu a mai fost vândut, donat sau ipotecat în favoarea altei persoane fizice sau juridice şi nu am încheiat convenţii sau antecontract de vânzare cumpărare privind acest imobil cu alte persoane fizice sau juridice, imobilul mai sus descris, nu constituie obiectul nici unui contract de inchiriere sau comodat şi nici nu a fost revendicat în condiţiile legislaţiei în vigoare. _____

Subscrisa societate vânzătoare, prin asociat unic şi administrator, declarăm că am achitat la zi toate taxele aferente imobilului mai sus descris, conform Certificatului Fiscal nr. 4013/26.01.2009, eliberat de Primăria Com. Remetea Mare, Jud. Timiş. _____

Societatea cumpărătoare, intră în stăpânirea de fapt şi de drept a imobilului, din momentul autentificării prezentului contract, fiind în drept să ceară întabularea pe numele societăţii în Cartea Funciară._____

Subscrisa **SC DANILESCU-PROIECT SRL,** cu sediul în **Timişoara, Str. Ioan Dimitrie Suciu nr. 1, et. 1, ap. 2, Jud. Timiş,** înregistrată la **ORC** sub **nr. J35/2990/1992,** având **CIF 4267788,** reprezentată prin administrator **DANILESCU AUREL,** cu domiciliul în **Timişoara, Pţa. Ion Dimitrie Suciu nr. 1, et. 1, ap. 2, Jud. Timiş,** cumpărăm imobilul descris mai sus, ca **bun al societăţii,** în condiţiile arătate, cu preţul total de **185.000 Euro (unasutăoptzecişi-cincimiieuro),** calculat la cursul BNR din data de 30.01.2009 de 1 Euro =4,2314 Lei, echivalentul a **782.809 Lei (şaptesuteoptzecişidouămiioptsutenouălei),** din care noi societatea cumpărătoare am achitat anterior semnării prezentului act suma de **36.000 Euro (treizecişişasemiieuro),** din surse proprii, iar diferenţa în sumă de **149.000 Euro (unasutăpatruzecişinouămiieuro) echivalentul sumei de 630.479 Lei (şasesutetreizecimiipatrusuteşaptezecişinouălei),** calculat la cursul BNR din data de 30.01.2009 de 1 Euro=4,2314 Lei, se va achita din creditul bancar acordat societăţii cumpărătoare **SC DANILESCU-PROIECT SRL,** de către **BCR S.A. – SUCURSALA BASTION TIMIŞOARA,** în contul IBAN RO86 RNCB 0255 1071 8651 0001, sumă ce va fi virată în contul IBAN al societăţii vânzătoare RO50 RNCB 0249 0559 0237 0001, deschis la **BCR S.A. – SUCURSALA BASTION TIMIŞOARA,** pentru **SC AVIMIXT SRL,** ca urmare a contractului de credit nr. 8/90A/30.01.2009, încheiat între bancă şi societatea cumpărătoare, în termen de 5 zile de la data închieierii prezentului contract, după înscrierea în Cartea Funciară a ipotecii ce se va institui în favoarea BCR S.A. – SUCURSALA BASTION TIMIŞOARA, _____

PENTRU CONFORMITATE

Subscrisa societate cumpărătoare, prin administrator, declarăm că avem cunoştinţă de prevederile legale privind evaziunea fiscală şi suntem de acord ca toate operaţiunile de publicitate imobiliară să le efectueze Notarul Public ce a autentificat prezentul contract..

Subscrisa societate cumpărătoare, prin administrator, declarăm pe propria răspundere sub sancţiunile prevăzute de lege că, societatea nu este în reorganizare, lichidare sau faliment.

Noi, părţile contractante declarăm că ni s-au pus în vedere dispoziţiile Legii privind combaterea evaziunii fiscale şi dispoziţiile art. 6 din Ordonanţa Guvernului nr. 12/1998, conform căreia este nulă înstrăinarea prin care părţile se înţeleg printr-un act ascuns să plătească un preţ mai mare decât cel declarat în prezentul contract autentic.

Subscrisa societate cumpărătoare, prin administrator, declarăm că ni s-au pus în vedere dispoziţiile legale privind obligaţia înregistrării la organul fiscal al transferului dreptului de proprietate cu privire la imobilul ce formează obiectul prezentului contract, vom suporta toate taxele şi impozitele aferente imobilului descris mai sus, de azi data încheierii şi autentificării prezentului contract.

Subsemnatele părţi contractante declarăm că avem cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 656/2002, privind prevenirea şi sancţionarea spălării banilor, notarul public ce instrumentează prezentul act, ne-a pus în vedere aceste prevederi legale, drept pentru care suntem de acord să încheiem prezentul act în condiţiile mai sus arătate.

Subsemnatele părţi contractante declarăm, pe propria răspundere sub sancţiunile prevăzute de Lege că, preţul real al înstrăinării este cel declarat de noi în prezentul contract, iar notarul public ce instrumentează prezentul act ne-a pus în vedere dispoziţiile legale în materie.

Taxele au fost stabilite la valoarea imobilului, ce a fost determinată în baza declaraţiei părţilor.

Taxele perfectării prezentului act sunt în sarcina reprezentantului societăţii cumpărătoare.

Subsemnatele părţi declarăm că am citit personal cuprinsul actului, iar acesta corespunde voinţei noastre, drept pentru care semnăm toate exemplarele actului şi anexele.

Tehnoredactat şi autentificat la Biroul Notarului Public ***"SAFTA CRISTE"***, astăzi **30.01.2009** în 6 (şase) exemplare din care 4 (patru) exemplare s-au eliberat părţilor.

Vânzătoare,
SC AVIMIXT SRL
prin reprezentant legal

PANDURU ELENA GABRIELLA

Cumpărătoare,
SC DANILESCU-PROIECT SRL
prin administrator

DANILESCU AUREL

Autentificarea pe verso

PENTRU CONFORMITATE

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
"Safta CRISTE"
Timişoara, str. Palanca nr.1, jud. Timiş
Tel/fax: +40256 293581

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 211

Anul 2009 Luna ianuarie ziua 30

În faţa mea **SAFTA CRISTE**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. PANDURU ELENA GABRIELLA, născută la data de **20.09.1969 în Lăpuşnicel, jud. Caraş-Severin** cu domiciliul în **Timişoara, Str. Lunei bl. L15, ap. 1, Jud. Timiş,** identificată prin **CI serie TM nr 698012 eliberată de SPCLEP Timişoara la data de 09.09.2008,** având **CNP 2690920110431**, în calitate de reprezentant legal al **SC AVIMIXT SRL**, cu sediul în **Com. Bucovăţ, Jud. Timiş,** înregistrat la ORC Timiş **J35/1071/29.03.2005**, având **CUI 17416377**, în baza certificatului constatator anexat,

2. DANILESCU AUREL, cu domiciliul în **Timişoara, Pţa. Ion Dimitrie Suciu nr. 1, et. 1, ap. 2, Jud. Timiş,** identificat prin **CI serie TM nr 251710 eliberată de Pol. Timişoara la data de 13.03.2002, având CNP 1310325354758,** în calitate de administrator al **SC DANILESCU-PROIECT SRL,** cu sediul în **Timişoara, Str. Ioan Dimitrie Suciu nr. 1, et. 1, ap. 2, Jud. Timiş,** înregistrată la **ORC** sub **nr. J35/2990/1992,** având **CIF 4267788,** în baza certificatului constatator anexat

care după citirea actului, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat toate exemplarele, precum şi cele _____ anexe.

În temeiul art. 8, lit. b din Legea nr.36/1995 **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Se autentifică prezentul înscris la cererea părţilor

S-a perceput onorariul de 6396 **lei** cu BF.nr. OP / 2008 + TVA-ul de _____ **lei.**

S-a perceput taxa ANCPI de 0,50 %, reprezentând 3198 lei, cu chitanţa nr. OP, având codul 7-3.1.

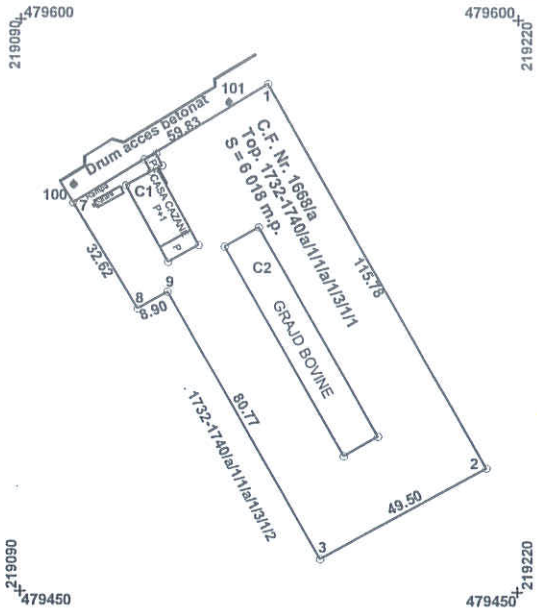
NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA SAFTA CRISTE - NOTAR PUBLIC TIMIŞOARA

PENTRU CONFORMITATE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1 : 2000

NR. CAD.	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
1732-1740/a/1/1/a/1/3/1/1	6019	Loc. Bucovat
CARTEA FUNCIARA NR.	1668/a BUCOVAT	UAT BUCOVAT



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Cadastral	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare	
1732-1740/a/1/1/a/1/3/1/1	Cc	6000		Mentiuni
TOTAL		6000		
Nr. Cadastral nou		Observatii		Gard de plasa + zid

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiuni
C1	224		S.desfasurata=876 m.p.
C2	652		
TOTAL	876		

INVENTAR DE COORDONATE
Top. 1732-1740/a/1/1/a/1/3/1/1

Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Pct.	E (m)	N (m)
1	479583.14	219154.75
2	479482.48	219211.96
3	479458.58	219168.62
9	479528.58	219128.34
8	479524.18	219120.60
7	479552.04	219103.64
C1= 224 m.p.		
7	479563.30	219122.23
8	479564.85	219125.30
9	479561.77	219126.87
10	479561.01	219125.50
11	479540.89	219136.58
12	479536.44	219128.49
13	479556.58	219117.44
14	479560.17	219123.96
C2 = 652 m.p.		
15	479545.57	219152.38
16	479490.64	219183.73
17	479485.56	219174.75
18	479540.45	219143.42

Suprafata din act = 6019 mp
Suprafata totala masurata = 6000mp

Executant,

PFA Ing. BRIHACESCU IONEL

DATA: Sept 2008

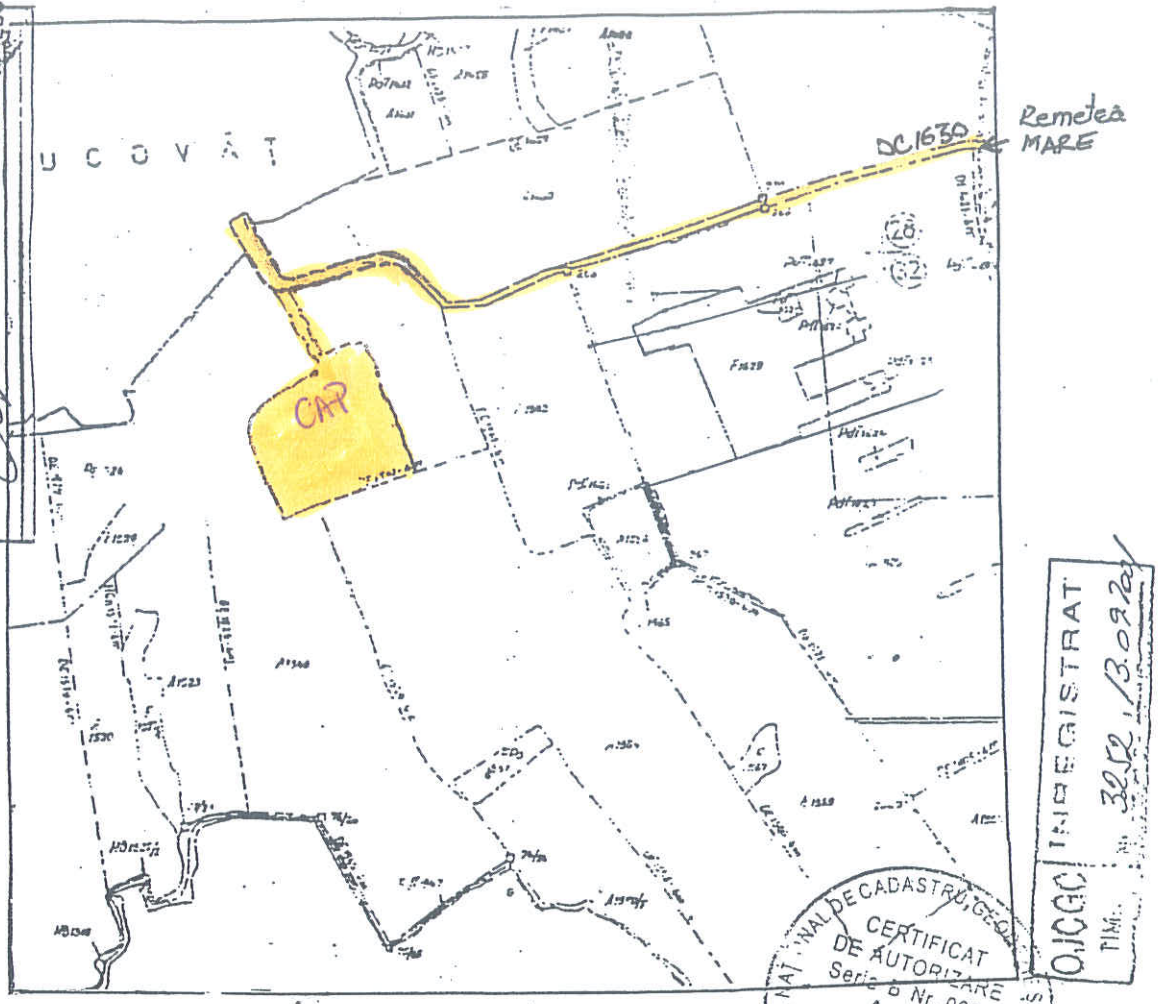
MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria TM Nr. 033
Categoria C
BRIHACESCU IONEL
ONCGC

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

scara 1 : 20000

AVIZ TEHNIC nr. 32124/15.09.20
Inspector ing.ANTONELLA FLORESCU



OJCGC INREGISTRAT NR. 3252/13.09.20

OFICIUL NAȚIONAL DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 0687
A, B, C
ALBULESCU CONSTANTIN
ROMÂNIA

nsibilitatea identificarii corecte a planurilor parcelare si a determinarilor topografice revine in totalitate persoanei autorizate

SOCIETATEA COMERCIALA 1 FORMALIS S.R.L. TIMIȘOARA

SOCIETATEA COMERCIALA FORMALIS - S.R.L. J/35/1109 din 1994	proiect: COMPLEX AVICOL loc c-ţie: BUCOVĂŢ- intravilan, JUD. TIMIŞ beneficiar: MARINCU PETRIŞOR ptr. S.C."BUCOPS" S.R.L.		proiect nr. 103/CU
întocmit arh.CAPOTESCU L.	1 : 2000	PLAN DE SITUATIE CU OBIECTIVELE PROPUSE	pl.nr. 03