



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
COMUNA FÂRLIUG  
CONSILIUL LOCAL



**HOTĂRÂREA Nr. 7/31.01.2024**

**privind aprobarea vânzării terenului intravilan în suprafață de 1915 mp, situat pe teritoriul administrativ al Comunei Fârlug, în intravilanul localității Dezești, Județul Caraș-Severin, identificat în CF nr. 36562 Fârlug, nr.cadastral 36562, aflat în domeniul privat al Comunei Fârlug**

Consiliul Local al Comunei Fârlug, întrunit în ședința ordinară din data de 31.01.2024;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului Comunei Fârlug, înregistrat sub nr. 15/58/29.01.2024;

Ținând seama de raportul de specialitate nr. 15/59/29.01.2024, întocmit de către doamna Șandru Liana, consilier în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Fârlug;

Văzând avizul comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului Local al Comunei Fârlug;

Având în vedere dispozițiile art. 1650 și ale art. 1730 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată în anul 2011, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare Raportul de evaluare a proprietății imobiliare tip teren intravilan în vederea concesiunii sau tranzacționării nr. 02/25.01.2024, întocmit de Bălu Viorel P.F.A.;

În temeiul prevederilor art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 243 alin. (1) lit. a), art. 354, art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** – Se aprobă vânzarea terenului intravilan în suprafață de 1915 mp, situat pe teritoriul administrativ al Comunei Fârlug, în intravilanul localității Dezești, Județul Caraș-Severin, identificat în CF nr. 36562 Fârlug, nr.cadastral 36562, aflat în domeniul privat al Comunei Fârlug, în conformitate cu prevederile art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.2.** – (1) Se aprobă și se însușește de către Consiliul Local al Comunei Fârlug, Raportul de evaluare a proprietății imobiliare tip teren intravilan în vederea concesiunii sau tranzacționării nr. 02/25.01.2024, întocmit de Bălu Viorel P.F.A. cu privire la terenul prevăzut la art. 1, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

**Art.3** – (1) Se aprobă vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului cu prețul **1.340 euro**, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR - Bălu Viorel P.F.A.

**(2)** Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii Consiliului Local și acesta își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

**Art.4** – Se împuternicește Primarul Comunei Fârlug să semneze contractul de vânzare-cumpărare;

**Art.5.** – Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către cumpărător.

**Art.6.** – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Fârlug și Compartimentul Contabilitate, Buget, Finanțe, Patrimoniu, Impozite și Taxe din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Fârlug.

**Art.7.** – Prezenta hotărâre poate fi atacată în termenul și în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.8.** – Prezenta hotărâre intră în vigoare și se comunică în baza prevederilor art. 197 alin. (1)-(2) și alin. (4) și art. 199 alin. (1)-(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Primarului Comunei Fârlug;
- Compartimentului Contabilitate, Buget, Finanțe, Patrimoniu, Impozite și Taxe din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Fârlug
- Proprietarului construcțiilor edificate pe terenul menționat la art. 1.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER LOCAL  
RUSU MARIUS**



**Contrasemnează:  
p. SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,  
ȘANDRU LIANA  
CONSILIER**





Raport de evaluare teren – intravilan Comuna Fârlug, loc. Dezești, CF nr. 36562, jud. Caras-Severin

**Bălu Viorel P.F.A.**

Str. Mureșeni, nr. 5, Reșița, Jud. Caraș-Severin

F11 / 364 / 2010; C.U.I. 27268626

Cont nr. RO57CECECS 0130 RON 029 5197, CEC Bank, Suc. Reșița

Mobil : 0722-31 51 59

E-mail : vivalu@yahoo.com

**Evaluări proprietăți imobiliare**

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII  
IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN  
IN VEDEREA CONCESIONĂRII SAU TRANZACȚIONĂRII**

INREGISTRARE LA EVALUATOR	02 / 25.01.2024	INREGISTRARE LA PRIMĂRIA FÂRLIUG	Nr. ....2024
------------------------------	-----------------	-------------------------------------	--------------

1. <i>EVALUATOR</i>	Bălu Viorel
Legitimație ANEVAR	Nr. 10.500
Parafa	Nr. 10.500, valabilă 2024
Asigurare profesională nr./ an/ nivel de acoperire	Certificat Asigurare 2024–AON Allianz- Țiriac
Firma	BĂLU VIOREL P.F.A.- Reșița
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Reșița</li> <li>▪ Str. Mureșeni, nr. 5</li> <li>▪ Telefon: 0722.315.159</li> <li>E-mail: vivalu@yahoo.com</li> </ul>

2. <i>CLIENT</i>	Persoană juridică: <b>PRIMĂRIA COMUNEI FÂRLIUG, jud. Caraș-Severin</b>
Adresa	Comuna: Fârlug Strada: nr. 80 Telefon:
<i>DESTINATARUL RAPORTULUI</i>	Persoană juridică: <b>PRIMĂRIA COMUNEI FÂRLIUG, jud. Caraș-Severin</b>

3. <i>PROPRIETATEA EVALUATĂ</i>	Tip: teren intravilan – o parcela de teren in suprafata de <b>1.915,00 mp</b> , situata in intravilanul comunei Fârlug, sat Dezești, jud. Caras Severin. Evaluarea proprietatii s-a realizat conform cererii clientului: cu inspectia zonei si in baza datelor de identificare primite de la proprietar. <b>Terenul intravilan a fost evaluat in ipoteza in care aceasta este liber de constructii.</b>
Proprietar	Primăria Comunei Fârlug
Adresa proprietății	<b>Teren intravilan in satul Dezești, CF 36562, nr. CAD 36562, Comuna Fârlug, jud. Caras Severin</b>

**4. DECLARAREA VALORII**

<i>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR</i>	<b>6.670 LEI</b>
	echivalent a 1.340 EURO <b>0,70 EURO/ mp</b>
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Raport de evaluare teren – intravilan Comuna Fârlug, loc. Dezești, CF nr. 36562, jud. Caras-Severin

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Valoarea de piață în scopul tranzacționării
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	25.01.2024
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9765
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Bălu Viorel la data de 20.01.2024. Identificarea a fost făcută de evaluator în baza datelor cuprinse în planul de amplasament și delimitare a imobilului, cu propunerea de dezlipire, cu extrasul de CF, anexat.

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Drept de proprietate</u>: Comuna Fârlug, intabulare drept de Proprietate , nr. CAD 36562, cu suprafața totală de 1.915,00 mp</li> <li>• <u>Act administrativ nr. 56/ 30.10.2023 si Act Administrativ nr. 1/ 635 / 21.11.2023</u> , inscrise in CF sub nr. 60746/ 07.12.2023, intabulare drept de Proprietate prin HCL 56 30.10.2023, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 – <b>Comuna Fârlug – Domeniul Privat</b></li> <li>• <u>Foaie de sarcini</u> : Nu sunt</li> <li>• <u>CF 36562 Fârlug</u>, nr. Cerere 60746 / 07.12.2024</li> </ul>
----	-------------------------------------	---

7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	▪ Nu sunt.
----	--	------------

8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Din acte – 1.915,00 mp, din care suprafața de 1.315,00 mp ( din acte ), respectiv 1314,00 ( masurata ) ocupate de constructii – categoria de folosinta FANEATA , iar suprafața de 600,00 – categoria de folosinta CURTI CONSTRUCTII. Suprafața evaluată totală – 1.915,00 mp
----	--------------------------------------	---

9.	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren – în intravilan sat Dezești, comuna Fârlug, categoria de folosinta – faneata 70% ( gradina casei ) si curti c-tii 30% suprafața pe care se afla 3 cladiri, ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare
----	------------------------------	--

10.	DESCRIEREA PROPRIETATII; CAI DE ACCES	Intravilanul Comunei Fârlug, sat Dezești, jud. Caras-Severin, zona median-periferică a localității, teren cu suprafață plană, îngrădit, <u>cu categoria de folosință de Pășune de 1.103,00 mp. Pe suprafața evaluată se afla 3 cladiri rezidentiale si 2 anexe. suprafața acestora insumata reprezentand aprox. jumatate din totalul suprafeței curții construcții, cladiri ce nu fac obiectul prezentului Raport de evaluare.</u> Suprafața totală evaluată: 1.915,00 mp Forma: aprox. dreptunghiulară– înclinată ușor, îngrădit Front stradal: - Da, de 26,00 m Utilizare la data evaluării: teren în intravilanul comunei, nr. cad 36562 Utilitati: <b>energie electrică și alimentare cu apă, pe proprietate</b>
-----	---------------------------------------	---

11.	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Comuna Fârlug, sat Dezești, terenul este situat în zona median- periferică a localității, în apropierea unor grădini și case din partea mediană a sectorului șoselei ce străbate satul.
-----	-------------------------------------	---

12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piața imobilelor tip TERENURI. Subpiata TERENURI INTRAVILANE pentru curți construcții, pasuni, fanete și arabil.
	NATURA ZONEI	Zonă este agro-industrială rurală de sedii administrative și agro-industriale. Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare Din punct de vedere economic: zonă cu economie în stagnare, cu potențial de valorificare a zonelor industriale și rezidențiale



OFERTA DE TERENURI SIMILARE	Parcelile libere cu Fs în zonă sunt relativ putine, acestea fiind ocupate în marea majoritate de construcții.
CEREREA DE TERENURI	În stagnare
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea ofertei
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Minim: 0,60 EURO /mp Maxim: 1,00 EURO/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Piața imobiliară a terenurilor din această zonă se afla în scădere, menținându-se trendul descendent al prețurilor din ultimii ani, pe fondul unui număr foarte mic de tranzacții. <b>Anexa nr. 3</b> cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății.

### 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2023	SEV - Cadru general SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare SEV 102 – Implementare SEV 103 – Raportarea evaluării SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului GME 520- Ghid metodologic de evaluare ptr. garantarea împrumuturilor
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004</li> <li>▪ Altele</li> </ul>
ALTE REGLEMENTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dacă este cazul</li> </ul>

ABORDARI ÎN EVALUARE: Evaluarea prin metoda comparației de piață; Evaluare prin metoda reziduală;  
EVALUAREA TERENULUI : Metoda utilizată: comparația directă

În ANEXA nr. 2 este prezentat rezultatul estimării valorii de piață prin metoda comparației de piață	<b>6.670 LEI</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DE PIAȚĂ</b>	Echivalent a <b>1.340 EURO cu 0,70 EURO/ mp</b>
<b>VALOAREA ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.</b>	

#### Cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.  
Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea de *teren pentru construcții rezidențiale*; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

### 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

#### 14.1 DEFINIȚII

##### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbat la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător decis, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV 2014 Cadru general).



▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

OBSERVAȚII:

Dacă se determină un alt tip de valoare, diferit de valoarea de piață, se vor face precizările corespunzătoare.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și de drept a proprietății și condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, cărți funciare, registre agricole, etc iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, că poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.



10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcută având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografiile ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afară cazului în care a fost identificat o non-conformitate, descris și luat în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

#### 14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

#### 14.4 SURSE DE INFORMARE

- Standarde Internationale de Evaluare (IVS) – elaborate de International Valuation Standards Council..... ANEVAR Bucuresti, Ed. 2011
- Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – editia romana ..... Ed. Appraisal Institute
- Evaluarea si finantarea proprietatilor imobiliare ..... ANEVAR Ed. 1996
- Culegere de standarde de evaluare ..... ANEVAR Ed. 2001
- Buletine Informativ ..... Colectia ANEVAR
- Colectia „ Cataloge de reevaluare „ ..... Editura MATRIX ROM Bucuresti
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte , autori S.Turcus si A. Cristian, Ed. MATRIX ROM Bucuresti
- Cladiri – sisteme si subsisteme constructive , autori Constantin Pestisanu si Corneliu Schiopu ..... Colectia Biblioteca ANEVAR
- Costuri de reconstructie , costuri de inlocuire ptr. cladiri rezidentiale , autor Corneliu Schiopu , .....ed. IROVAL Bucuresti
- Costuri de reconstructie , costuri de inlocuire ptr cladiri industriale , comerciale si agricole , autor Corneliu Schiopu , .....ed IROVAL Bucuresti
- Informatii de piata obtinute de la agentii imobiliare din zona precum si din studierea publicitatii imobiliare specifice in publicatiile Publictim, jurnalul de Caras etc precum si prin studierea diferitelor site-uri de internet specializate in publicitate imobiliara

Oferte comparabile : ANEXA nr. 3

Vânzări terenuri:

A. – <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-tarnova-bratova-12000-mp-0-8-euro-mp-negociabil/80f4d5g3hff77ihg1ge95e77i5eefi10.html>

B. – <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan/7b0f6272716c6a56.html>

C. – <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan/g9h5ee08eg5673gg2fi53d057442f23g.htm>

## 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 20.01.2024.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



**17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE**

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DE PIATA</b>	<b>6.670 LEI</b>  <b>Echivalent 1.340 EURO</b> <b>0,70 EURO/ mp</b>
<b>VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

EVALUATOR,  
Ing. Bălu Viorel



BĂLU VIOREL P.F.A.



**ANEXE**

- ANEXA nr. 1: Extras CF și acte de proprietate  
ANEXA nr. 2: Determinarea valorii de piață prin metoda: comparației directe  
ANEXA nr. 3: Oferte comparabile terenuri Fârlug

Anexa nr. 2 - Estimarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei directe.

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C
Suprafata	1,915.00	600	12,000	42,600
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		0.80	5.00	0.13
<b>Drepturi de proprietate si data informatiei</b>		integral/recent	integral/recent	integral/recent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei(euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		0.80	5.00	0.13
<b>Conditii vanzare</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei(euro/mp)		-0.16	-1.00	-0.03
Pret corectat		0.64	4.00	0.10
<b>Localizare</b>	Dezesti - intravilan median	Bratova – extravilan Terova	Paltinis – extravilan DN 58	Ezeris – extravilan DJ 58 A
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%
Valoarea corectiei(euro/mp)		0	0	0
Pret corectat		0.70	4.40	0.11
<b>Acces</b>	str. Asfaltata	drum neasfaltat	sosea nationala	drum neasfaltat
Valoarea corectiei (%)		10%	0%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		0.77	4.40	0.13
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	Faneata 70%, curti c-tii 30%	mixt	mixt	agricol
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	10%
Valoare corectie (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		0.77	4.40	0.14
<b>Deschidere</b>	26	25	50	100
<b>Deschidere/adâncime</b>	0.35	1.04	0.21	0.23
Valoarea corectiei (%)		-10%	5%	5%
Valoarea corectiei(EUR/mp)		-0.08	0.22	0.01
Pret corectat		0.70	4.62	0.15



Utilitati	curent, alimentare cu apă, pe proprietate	curent, apă, in zona	curent, apă, in zona	curent, apă, in zona
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%
Valoarea corectiei(EUR/mp)		0.07	0.46	0.01
<b>Pret corectat</b>		<b>0.77</b>	<b>5.08</b>	<b>0.16</b>
<b>Suprafata</b>	1,915.00	600	12,000	42,600
Corectie procentuala		-10%	30%	30%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.07	1.39	0.04
<b>Pret corectat</b>		<b>0.70</b>	<b>6.47</b>	<b>0.20</b>
<b>Construcție pe teren</b>	considerat liber	Nu	Nu	Nu
Corecție valorică (Euro)		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>0.70</b>	<b>6.47</b>	<b>0.20</b>
Total corectie bruta		0.51	3.47	0.13
Total corectie bruta(%)		<b>64%</b>	69%	97%
Valoarea estimata-rotund				
S teren = 800,00 mp		<b>0.70</b>	euro/mp	
Comparabila B cu corectia procentuala bruta cea mai mica		<b>Curs EURO = 4.9765</b>		
	<b>1,340</b>	euro		
Valoare teren=	<b>6,670</b>	lei		



### Anexa 3 - Oferte comparabile terenuri intravilane comuna Farliug

A. **Teren Tarnova - Bratova 12000 mp** 0.8 euro mp negociabil ( loturi intre 600 mp si 5800 mp )

9 900 EUR negociabil

Caras-Severin, Bratova [Vezi pe hartă](#)

*Valabil din 23.01.2024 16:38:13*



Descriere

Parcele de teren extravilan arabil in Tarnova, in Valea Satului si Bratova, loturi intre 600 si 5800 mp, acte la zi, extrase noi, pretabile ptr cabane de vacanta off grid, relativ izolate, cu acces. Pretul in functie de locatie sau, la pachet, 12000 mp la pretul de 0,8 euro mp negociabil ,mai multe detalii la telefon. Publi24\_1678352055

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-tarnova-bratova-12000-mp-0-8-euro-mp-negociabil/80f4d5g3hff77ihg1ge95e77i5eeff10.html>

### B. Teren extravilan

5 EUR negociabil

Caras-Severin, Caransebes [Vezi pe hartă](#)

*Valabil din 31.12.2023 10:47:15*

Specificatii

Suprafata terenului 12000,0 m<sup>2</sup>

Descriere

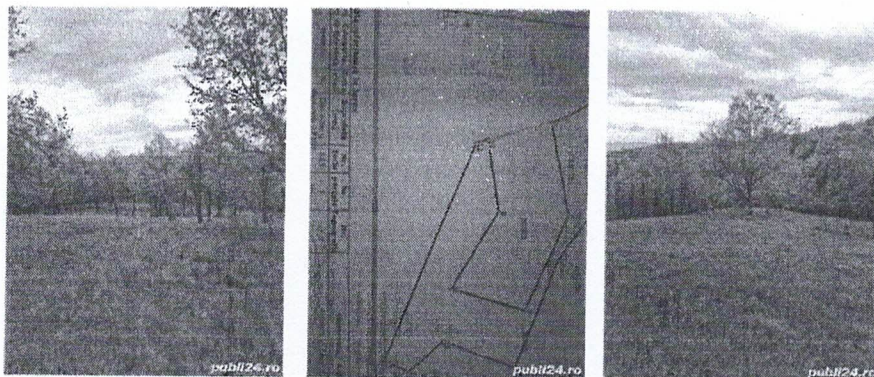
Vand teren extravilan situat an comuna Paltinis la soseaua principala ce leaga Caransebesu de Resita situat dupa izvor pe partea dreapta, aproape de parcare, trece pin mijlocu terenului un rau suprafata totala: 12000 mp Publi24\_17

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan/7b0f6272716c6a56.html>





C. Teren extravilan 5 500 EUR Caras-Severin, Ezeris Valabil din 14.12.2023 16:12:20



Descriere

Teren de 4,26 ha, fâneată, 30 % împadurit cu foioase (nu exista salcam in zona) ,compact in Ezeris.  
Extras CF la zi.

Terenul se afla între Ezeris si Farliug.

Accesul pe teren se face pe doua drumuri, unul forestier (necesita auto 4x4)

Cel de-al doilea drum este dedicat accesului pe teren, lungimea aprox 700 m de la drumul national Soceni-Lugoj.

Prețul este pe hectar si este negociabil.

Terenul este ideal pentru casa de vacanta, pensiune, parc fotovoltaic, fonduri europene pentru împadurire (terenul este aprobat de Garda Forestiera pentru programul de împadurire)

Utilitati pe teren nu sunt, la limita terenului se afla un pârau.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan/g9h5ee08eg5673gg2fi53d057442f23g.html>

]

