



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAS - SEVERIN
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI OBREJA



HOTĂRÂRE
privind aprobarea cumpărării unui teren în vederea construirii
unei capele mortuare în comuna Obreja, în apropierea cimitirelor
ortodox și baptist din satul Obreja

Consiliul Local al comunei Obreja, județul Caraș-Severin, întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2020;

Văzând referatul de aprobare la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui teren în vederea construirii unei capele mortuare în comuna Obreja, în apropierea cimitirelor ortodox și baptist din satul Obreja;

Văzând Raportul de evaluare asupra valorii de piață a imobilului proprietate privată a domnului Muntean Gianluca-Raol, teren înscris în CF 30982 Obreja, nr. cadastral 30982, în suprafață de 1505 mp în intravilanul localității Obreja, județul Caraș-Severin, a cărui valoare de piață a fost estimată la 201.885 lei sau 41.990 euro, conform raportului întocmit de expert evaluator autorizat Duțu Viorica;

Văzând raportul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului la acest proiect de hotărâre;

Văzând avizul comisiei de specialitate nr. 1- Comisia pentru activități economico-financiare, agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local Obreja la acest proiect de hotărâre;

Având în vedere prevederile art. 5, alin. (2), coroborat cu art. 8, alin. (1), lit. "b"- "e" din Legea nr. 102/2014 privind Cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, cu completările și modificările ulterioare;

Ținând cont de prevederile HG 741/2016 Pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare;

Având în vedere prevederile art. 29, alin. 1 litera "a" din Legea 98/2016 privind achizițiile publice, cu completările și modificările ulterioare;

În conformitate cu art. 1650 și următoarele privind contractul de vânzare din Legea 287/2009-Codul civil, coroborat cu art. 1, alin (2) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. "d", alin. (7) litera "s", alin. (8) litera "a" și art. 139, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă cumpărarea terenului înscris în CF 30982 Obreja, nr. cadastral 30982, teren în suprafață de 1505 mp în intravilanul localității Obreja, județul Caraș-Severin, în apropierea cimitirelor ortodox și baptist, la prețul de 40.000 euro, în vederea construirii unei capele mortuare/sală de ceremonii funerare și a asigurării terenului aferent necesar desfășurării serviciilor funerare.

Art. 2 Prețul de 40.000 euro va fi achitat vânzătorului în lei, la cursul de schimb afișat de BNR la data plății.

Art. 3 Sumele necesare vor fi suportate de la bugetul local de venituri și cheltuieli al comunei Obreja.

Art. 4 Se împuternicește Primarul comunei Obreja ca, personal sau prin persoane desemnate, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în forma autentică.

Art. 5 Prezenta hotărâre intră în vigoare și se comunică potrivit art.196 și 197 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ:

- Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- Primarului comunei Obreja;
- Cetățenilor comunei Obreja prin afișare la sediul și pe site-ul Primăriei Obreja.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCACI TRANDAFIR FLORIN**



**CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL,
ARȘOVAN TEODOR**



NR. 9

DATA: 30.03.2020

Nr. 28 din 09.03.2020

REFERATUL DE APROBARE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui teren
în vederea construirii unei capele mortuare în comuna Obreja, în
apropierea cimitirelor ortodox și baptist din satul Obreja

Art. 5, alin. (2) coroborat cu art. 8 din Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, cu completările și modificările ulterioare, prevăd obligația autorităților administrației publice locale de a înființa cimitire care trebuie să se asigure, printre altele, o sală de ceremonii funerare, spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15 grade C, premergător ceremoniei funerare, apă curentă, WC-uri, etc.

Având în vedere prevederile legale obligatorii arătate mai sus, precum și faptul că în satul Obreja, deși există un cimitir ortodox care se învecinează cu cimitirul baptist, nu există nici o capelă mortuară, care să asigure serviciile funerare descrise mai sus, consider necesară construirea unei capele mortuare care să asigure aceste servicii funerare locuitorilor din satul Obreja, indiferent de apartenența religioasă.

Deși Comuna Obreja nu are în proprietate teren în apropierea cimitirelor ortodox și baptist, pe care să poată fi construită această capelă mortuară, în urma verificărilor efectuate a fost identificat un teren în apropierea celor două cimitire pe care poate fi construită această capelă, terenul înscris în CF 30982 Obreja, nr. cadastral 30982, în suprafață de 1505 mp în intravilanul localității Obreja, județul Caraș-Severin, aflat în proprietatea domnului Muntean Gianluca-Raol. În urma discuțiilor purtate cu proprietarul terenului, acesta nu s-a arătat dispus să realizeze un schimb de terenuri cu Comuna Obreja, el dorind să vândă acest teren la prețul rezultat din Raportul de evaluare asupra valorii de piață a terenului înscris în CF 30982, aceasta fiind estimată la 201.885 lei sau 41.990 euro.

Având în vedere motivele descrise mai sus, propun consilierilor din cadrul Consiliului Local Obreja, spre dezbateră și aprobare, Proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui teren în vederea construirii unei capele mortuare în comuna Obreja, în apropierea cimitirelor ortodox și baptist din satul Obreja.

Primarul comunei Obreja,
Petia Ion



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
PRIMĂRIA COMUNEI OBREJA

Nr. 34 din 19.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui teren
în vederea construirii unei capele mortuare în comuna Obreja, în
apropierea cimitirelor ortodox și baptist din satul Obreja

Văzând Referatul de aprobare al primarului comunei Obreja la Proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui teren în vederea construirii unei capele mortuare în comuna Obreja, în apropierea cimitirelor ortodox și baptist din satul Obreja, constat că acest proiect de hotărâre se încadrează în prevederile legale, dau aviz favorabil acestui proiect de hotărâre și-l trimit spre dezbatere și aprobare consilierilor din cadrul consiliului local Obreja.

SECRETAR GENERAL,
ARȘOVAN TEODOR



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
COMUNA OBREJA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA 1-pentru activități economico-financiare
agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism
protecția mediului și turism

Nr. 40 din 23.03.2020

AVIZ

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui teren
în vederea construirii unei capele în comuna Obreja, în apropierea
cimitirelor ortodox și baptist din satul Obreja**

Văzând referatul de aprobare al primarului Comunei Obreja și
Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului,
la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui teren în vederea construirii
unei capele în comuna Obreja, în apropierea cimitirelor ortodox și baptist din satul
Obreja;

În temeiul art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și
modificările ulterioare,

Noi, comisia pentru activități economico-financiare, agricultură, amenajarea
teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, din cadrul Consiliului Local
Obreja,

DĂM AVIZ FAVORABIL

proiectului de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui teren în vederea construirii
unei capele în comuna Obreja, în apropierea cimitirelor ortodox și baptist din satul
Obreja.

PREȘEDINTE
GHEORGHEVICI NICOLAE ALIN

SECRETAR
CAREBIA NICOLAE

MEMBRI: LUCACI TRANDAFIR FLORIN

GAVRIL ANIȘOARA

RADU ION

DUTU VIORICA-EXPERT CONTABIL
EXPERT EVALUATOR
CNP: 2580504110643 CIF: 28010098
Legitimatie ANEVAR- EI, EPI-12422, valabila 2020

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
OBREJA
Jud. Caras-Severin

1.EVALUATOR DUTU VIORICA-EXPERT CONTABIL-
EXPERT EVALUATOR
CNP: 2580504110643 CIF: 28010098

Legitimatie ANEVAR: EI, EPI-12422, valabila 2020
Expert evaluator Dutu Viorica
Adresa evaluatorului Caransebes, str. Ardealului, bl.11, sc.A, ap.8
jud. Caras-Severin Tel.: 0766-329836

2.BENEFICIAR COMUNA OBREJA
Adresa Obreja, nr.164, jud. Caras-Severin
CUI : 3227530

3.PROPRIETATEA TEREN INTRAVILAN
EVALUATA Obreja jud. Caras-Severin
(conform inspectiei) S= 1.505 mp

Proprietar MUNTEAN GIANLUCA-RAOUL
str. 1 Decembrie 1918, bl.2, sc. A, ap.6
Caransebes, Jud. Caras-Severin

3.DECLARAREA VALORII: 201.885 lei (41.990 EUR)
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA
(FARA TVA)

4.TIP DE VALOARE Valoare de piata

SCOPUL EVALUARII Tranzactionare

DATA EVALUARII 25.02.2020

CURS DE SCHIMB 1 EUR = 4,8079 lei
BNR LA DATA
EVALUARII



5. DATE PRIVIND
DOCUMENTATIA
CADASTRALA

Cartea Funciara nr. 30982 teren intravilan Obreja, jud. Caras-severin,
in suprafata de 1.505 mp.
Sarcini: nu sunt.

6. UTILIZAREA
ACTUALA:

In prezent nu este folosit.

7. DESCRIEREA TERENULUI
DATE GENERALE

Amplasare: centrala
Suprafata: 1.505 mp
Tip drum acces: DN 68 Hateg-Caransebes

DESCRIERE

Forma: regulata
Inclinarea: plata
Stare teren: constructibil
Utilitati existente in zona: - energie electrica
- apa
- gaz

ARTERE IMPORTANTE
DE CIRCULATIE IN
APROPIERE

Auto: cu acces la soseaua principal, DE 68 Hateg- Caransebes.

CARACTERUL EDILITAR
AL ZONEI

Zona cu activitati agricole.

GRAD DE POLUARE
ORIENTATIV (rezultat din
observatii sau informatii
ale evaluatorului, fara exper-
tizare sau determinari de
laborator ale noxelor)

Absenta poluarii.

8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI SI
SUBPIETEI
NATURA ZONEI

Piata terenurilor.

Zona in declin
Informatii despre taxele si impozitele locale:
-normale.

OFERTA DE IMOBILE
SIMILARE

In scadere

CEREREA DE
IMOBILE SIMILARE

In crestere

ECHILIBRUL PIETEI
(Raportul cerere/oferta)

Dezechilibru in favoarea cererii

CONCLUZII SI TENDINTE
PRIVIND PIATA
PROPRIETATII

Dezechilibru in favoarea cererii.
Rezultatul cercetarii: posibilitatea cresterii pretului
tinand cont de raritatea proprietatilor imobiliare similare in zona.



9. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

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

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

Conditiiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizari ale proprietatii sunt :

- permisibila legal ;
- posibila fizic ;
- fezabila financiar;
- maxim productiva.

Pe baza informatiilor furnizate de proprietar, proprietatea de evaluat este analizata pentru cea mai buna utilizare a terenului liber in ipoteza construirii pe acest teren a unei cladiri aducatoare de venituri: cladire birouri, spatii comerciale,etc.

10. EVALUARE REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL

Valoarea terenului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele Internationale de Evaluare(IVS)2015, publicate de catre IVSC, recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania):

IVS 101-Sfera misiunii de evaluare
IVS 102- Implementare
IVS 103- Raportarea evaluarii
IVS 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

10.1 ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

In Anexa nr.1 este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea prin comparatia vanzarilor.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN
METODA COMPARATIEI VANZARILOR:

201.885 LEI



10.2. ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI

In Anexa nr.2 este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea prin capitalizarea veniturilor.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN
METODA CAPITALIZARII VENITULUI

193.250 LEI

11. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

11.1. DEFINITII

Intrucat scopul acestei evaluari este, conform celor mentionate la punctul 4, estimarea valorii de piata, vom proceda in continuare la clarificarea acestui termen.
Conform standardului, definitia valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piata reprezinta- suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangere.

11.2. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluarii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premizei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si calificarea evaluatorului.
5. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
6. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare.

11.3. ALTE PRECIZARI.

In procesul de evaluare se vor utiliza si informatii in EUR, USD si RON (lei noi), conversia in alte monede urmand a fi efectuata de catre destinatar.

12. SURSE DE INFORMARE

Preturile comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:

- publicatii imobiliare
- preturi tranzactionate la birourile notariale



Pentru comparabila A: "Vand teren intravilan, situat la 150 m de intrarea in Baile-Herculane dinspre Drobeta Turnu Severin, in suprafata de 1.900 mp. Pret: 50 euro/mp."

www.OLX.ro

06.02.2020

Pentru comparabila B: "Vand teren intravilan pentru constructii case in zona foarte buna. Cu toate utilitatile necesare, in zona mahala, zona foarte linistita si frumoasa, Caransebesul Nou, zona catre Zlagna. Suprafata 1.500 mp. Pret: 25 EUR/mp."

www.OLX.ro

17.02.2020

Pentru comparabila C: "Vand teren intravilan, parcela de 1.187 mp. In zona rezidentiala langa Aeroportul Caransebes, cu utilitati in apropiere. Pret: 32 EUR/mp"

www.OLX.ro

23.02.2020

13. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu de bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

14. CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.

2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

3. Nu am interese anterioare prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.

5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.

6. Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate de mine, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare descrise este de:

VALOAREA DE PIATA
RECOMANDATA

201.885 lei

VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIEI
VANZARILOR.
VALOAREA NU CONTINE TVA

Expert evaluator,
Dutu Viorica



METODA COMPARATIEI DIRECTE

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premisa majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si caracteristicile economice.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de piata.

Dupa culegerea si analiza datelor de piata, acestea sunt aranjate intr-o *grila de piata*, care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea de evaluat iar pe celelalte coloane, proprietatile comparabile. Pentru fiecare element de comparatie se repartizeaza o linie de corectii. Corectia se face asupra pretului tranzactiei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietatii evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a corectiilor totale. Tranzactiile care necesita cele mai mici corectii vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale.

In cazul proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea a trei tranzactii relativ recente a unor proprietati imobiliare ale caror caracteristici principale sunt cuprinse in tabelul urmator:

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	A	B	C
Suprafata (mp)	1.505	1.900	1.500	1.187
Amplasament	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Localizare	Obreja	Baile Herculane	Caransebes-Zlagna	Caransebes – Aeroport
Restrictii juridice	nu	nu	nu	nu
Pret oferta (EUR/mp)		50	25	32
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Dreptul de prop. transmis	libera	libera	libera	libera
Restrictii de constructie	nu	nu	nu	nu
e	energie el,apa, gaz	energie el	energie el,apa, gaz	energie el,apa, gaz



Grila datelor de piata si corectiile realizate sunt prezentate in tabelul urmator:

Elementele de comparatie	Proprietatea evaluata	A	B	C
Pret de vanzare (EUR/mp)		50	25	32
Drepturi de propr.transmise	libera	libera	libera	libera
Corectia pentru drepturi de proprietate transmise		0	0	0
Pret corectat		50	25	32
Conditii de finantare	cash	cash	cash	Cash
Corectia pentru finantare		0	0	0
Pret corectat		50	25	32
Restrictii juridice	nu	nu	nu	nu
Corectii pentru restr.juridice		0	0	0
Pret corectat		50	25	32
Suprafata (mp)	1.505	1.900	1500	1.187
Corectii pentru suprafata		-20%	0	+20%
Pret corectat		40	25	38
Restrictii de constructie	nu	nu	nu	Nu
Corectii pt.restrictii constructie		0	0	0
Pret corectat		40	25	38
Amplasament	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectii pentru amplasament		0	0	0
Pret corectat		40	25	38
Localizare	Obreja	Baile Herculane	Caransebes-Zlagna	Caransebes - Aeroport
Corectii pentru localizare		-35%	+5%	-30 %
Pret corectat		26,00	26,25	26,60
Utilitati	Energie, apa, gaz	Energie, apa	Energie, apa	Energie, apa, gaz
Corectii pentru utilitati		+5%	+5%	+5%
Pret corectat		27.30	27,50	27,90
Corectie bruta procentuala %		-50	+10	-5

CONCLUZII

In cazul de fata proprietatea C avand mai putine corectii si cele mai multe elemente de asemanare, determina valoarea de piata a proprietatii, si anume:

27,90 EUR/mp

adica:

$27,90 \text{ EUR/mp} \times 4,8079 \text{ lei/EUR} = 134,14 \text{ lei/mp.}$

Valoare totala:

$27,90 \text{ EUR/mp} \times 1.505 \text{ mp} = 41.990 \text{ EUR}$

adica:

$41.990 \text{ EUR} \times 4,8079 \text{ lei/EUR} = 201.885 \text{ lei}$



5.1.2. Metoda capitalizării directe

Premize generale

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca și investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a aduce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de bază ale abordării investitoriale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea directă este o metoda de randament folosită pentru transformarea nivelului estimate al venitului net într-un indicator de valoare a proprietății

Castigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, profitul net, venitul generat de teren sau clădiri.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre castig și valoare, relație acceptată de piață și care rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzării de proprietăți comparabile.

Se va considera ca rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și ca perspectivele unor castiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficiente de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

$$\text{Valoarea} = \text{Venit net} / \text{rata de capitalizare (factor de multiplicare)}$$

Aplicarea metodei este justificată de informațiile privind dezvoltarea municipiului Caransebes din ultimii ani și estimările viitoare.

În condițiile normale de piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie veniturilor realizate din exploatarea imobilului fie din închirierea acestuia.

Determinarea venitului brut potențial

Venitul brut potențial reprezintă venitul generat din utilizarea maximă, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Evaluatorul, în urma studiului de piață efectuat și în urma analizei informațiilor obținute a concluzionat drept cale de obținere de venit maxim, închirierea imobilului. În opinia evaluatorului, prețul posibil de obținut pentru chiria lunară a imobilului supus evaluării este de 500 EUR/lună, adică 2.400 lei/lună. Conform mențiunilor și analizelor prezentate anterior, venitul brut potențial pe perioada unui an calendaristic este :

Determinarea venitului brut potențial

$$2.400 \text{ lei/lună} \times 12 \text{ luni} = 28.800 \text{ lei}$$

Determinarea venitului brut efectiv

Venitul brut efectiv reprezintă venitul total anticipat după deducerea provizioanelor legate de gradul de ocupare și de posibilitățile de încasare a chiriilor.

Evaluatorul a considerat 10% pierderi rezultate din neocupare, respective din neincasări.

$$28.800 \text{ lei} \times 90\% = 25.920 \text{ lei}$$

Determinarea cheltuielilor de exploatare

Pentru funcționarea în condițiile pieței analizate și în vederea obținerii chiriei previzionate, proprietarul va trebui să recurgă la o serie de cheltuieli obligatorii:

- impozit teren	50 lei
- întreținere	100 lei
Total cheltuieli de exploatare	: 150 lei



Determinarea venitului net

Venit brut efectiv:	25.920 lei
Din care se scad:	
Cheltuieli de exploatare:	150 lei
Venit impozabil:	25.770 lei
<u>Impozit pe profit(10%):</u>	<u>2.580 lei</u>
VENIT NET:	23.190 lei

Determinarea ratei de capitalizare

Din analiza proprietatilor tranzactionate in ultima perioada de timp se poate estima o rata de capitalizare (c) de 12 %.

Determinarea valorii proprietatii

$$V = \text{Venit net} / c = 23.190 \text{ lei} / 12\% = 193.250 \text{ lei}$$

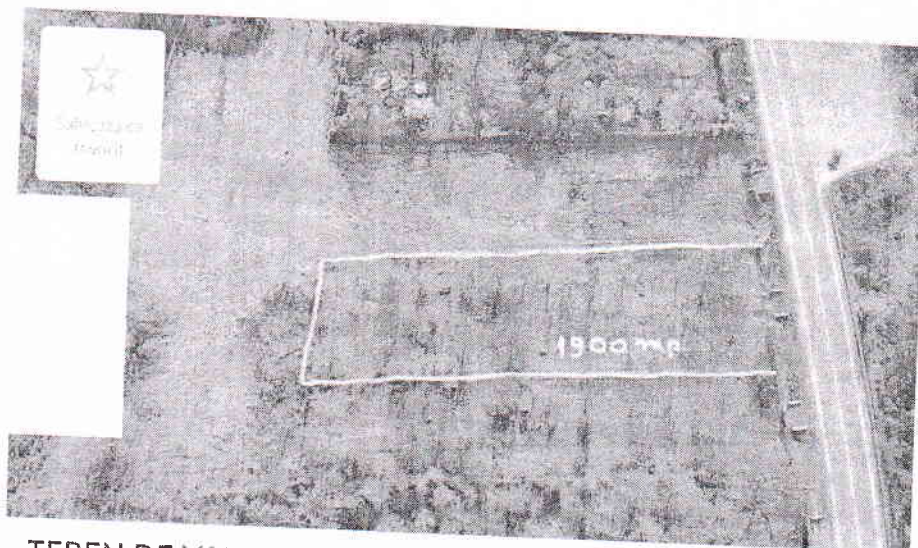
$$V = 193.250 \text{ lei}$$



**Nu Rata: 4,75%, Curand La BT**

Banca Transilvania vine cu oferte pentru ocazii ivite:

Anunt Banca Transilvania



50 €

Trimite mesaj

07xx xxx xxx (numar telefon)

Baile Herculane, judet Caras-Severin
Vezi pe harta



ana

Pe site din mai 2013

Anunturile utilizatorului

TEREN DE VANZARE Baile-Herculane 1900 mp/ 50euro/mp

Baile Herculane, judet Caras-Severin

Adaugat La 14:43, 6 februarie 2020. Numar anunt: 196841734

Intravilan

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofertă de

Proprietar

Extravilan / intravilan

intravilan

Suprafata utila

1 900 m²

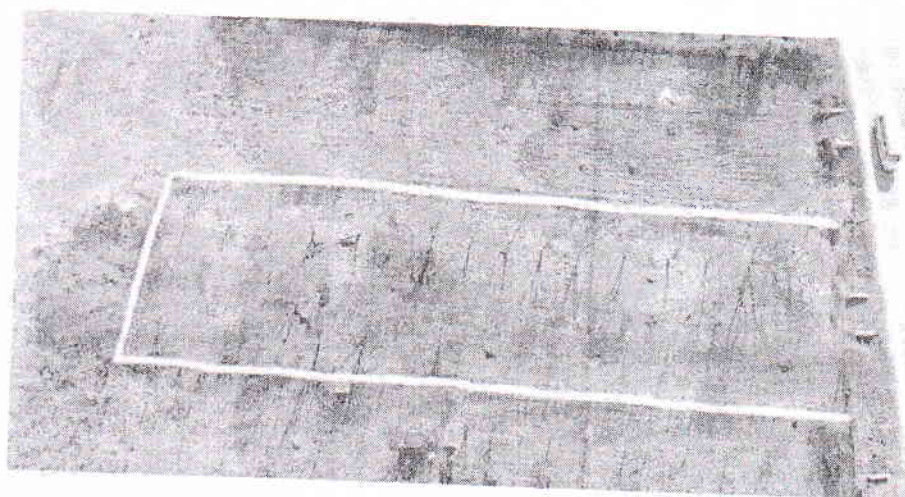
Teren situat la 150 m de intrarea in Baile-Herculane dinspre Drobeta Turnu Severin.

Raporteaza

**Oferta Card Credit STAR**

Utilizează-ți bucatăria acum și plătești în
dobanda. Accesezi până la 25.000 lei!

Anunt RO_BancaTransilvania



Mr. anunt: 196841734
06.02
2020

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul
îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,
în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.
Afla mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Acceptez & înțeleg



In Curand: 4,75% - Oferta BT
Nu mai astepta inca 4 ani sa prinzi asa oferte!
Banca Transilvania



25 €

Trimite mesaj

07XX XXX XXX Anunț telefonic

Caransebes, judet Caras-Severin
Vezi pe harta



Gabriela

Pe site din Ian 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza



Containere modulare

Containere birou, Containere sanitare, C
dormitor, Organizare de santier,

www.ceres-container.ro

Pamant

Caransebes, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 20:19, 7 februarie 2020,
Numar anunt: 161204075

[Intră pe site](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 500 m²

Vand teren pt construit case in zona foarte buna cu toate utilitatile necesare ,in zona mahala
zona foarte linistita si frumoasa,caransebesul nou zona către zlagna

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

Nr. anunt: 177645934 / 17.02.2020.

Prin utilizarea serviciilor noastre, iti exprimi acordul cu privire la faptul ca folosim module cookie si alte tehnologii similare in scopul
imbunatatirii si al personalizării continutului nostru,
in vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate si a protecției anti-spam si anti-malware, precum si împotriva utilizării neautorizate.
Afla mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările in ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Conținut & Imagini



Containere de vanzare din STOC

Vindem si producem containere . Discount 30% la vi
rocontainere.ro

32 €

Negociabil

Trimite mesaj

07XX XXX XXX

Caransebes, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

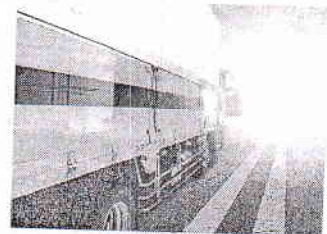


Florin

Pe site din oct 2012

Anunturile utilizatorului

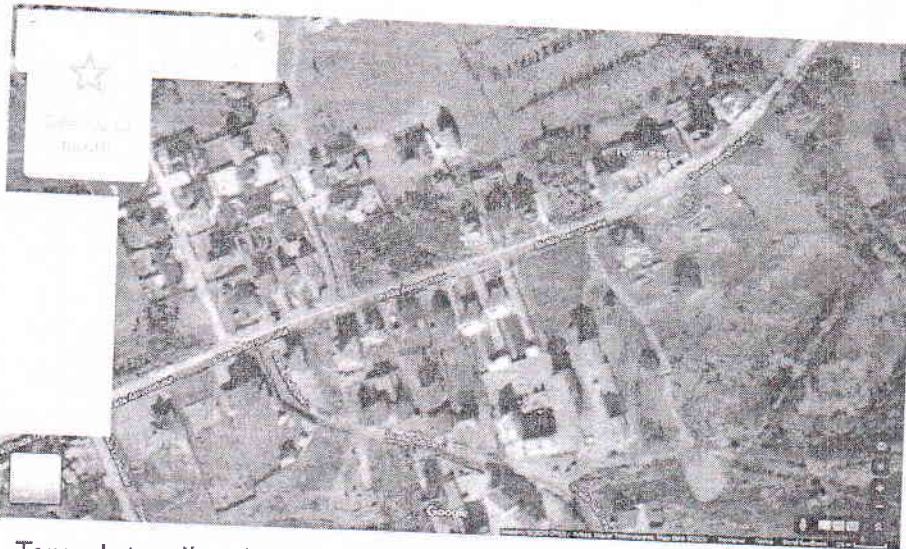
Raporteaza



Containere de vanzare din STC

Vindem si producem containere . Disc
vanzarea cu plata 100% anticipata

rocontainere.ro



Teren Intravilan 1187mp

Caransebes, judet Caras-Severin Adaugat La 23:39, 23 februarie 2020. Numar anunt: 197863429

Trimiți mesaj

Promovează anunțul

Actualizează anunțul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 187 m²

Teren intravilan ,parcele de 1187 mp, in zona rezidentiala langa Aeroportul Caransebes, cu utilitati in apropiere Lotul nr.3 din a doua poza

Alte detalii telefonice

Nr. anunt: 197863429 / 23.02.2020

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Află mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Recepția înregistrării

ROMANIA



DATE
OF DEATH

CARTE DE IDENTITE

IDENTITY
CASE

5000219114553

Serials 85 No. 615018

K6069

Phone: 410-411-2222, ext. 140
Fax: 410-411-2222

PUNISH

Pranun & Pranon / First name

GIANLUCA-RAOUL

Citizenship/Nationality

Română / ROU

Sex/Sæxe/Seu

La date de naissance/Place of birth

Italia Loc. Bussolengo

Dominion/Address 19/Address

Jud. CS Hun. Caransebes

Str. 1 Decembrie 1918 bl. 2 sc. C ap. 6

Environ Biol Fish (2015) 98:1741

Reliability/Validite/Validity
23.03.18-19.02.2025

205 000 00

2003-18-190220
ZDROUMUNTEAN<GIANLUCA<RAOUL<<<<<<<
K8615018<3ROL0002196M250219551145590



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caransebes

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30982 Obreja

Nr. cerere 4334
Ziua 18
Luna 02
Anul 2020



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Obreja, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30982	1.505	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7303 / 18/03/2013		
Act Notarial nr. 429, din 12/03/2013 emis de SCHINTEIE PETRU;		
B1	Se înființează cartea funciară 30982 a imobilului cu numărul cadastral 30982/Obreja, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30935 înscris în cartea funciară 30935;	A1
Act Administrativ nr. 13312, din 16/06/2012 emis de CARANSEBES (documentație tehnică cadastrală vizată în 01.10.2012);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul donație în seria rangului 7918/2011cf, dobândit prin Convenție, cota actuală 250/2323 1) MUNTEAN GIANLUCA - RAOUL, min.	A1
B5	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30935/Obreja, inscrisa prin incheierea nr. 18406 din 29/08/2012; în seria rangului 7918/2011cf - interdicție de înstrăinare și grevare în favoarea: Muntean Grigorie Dorin	A1
B6	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30935/Obreja, inscrisa prin incheierea nr. 18406 din 29/08/2012; Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul atribuire în seria rangului 17764/2011cf, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 2073/2323 1) MUNTEAN GIANLUCA - RAOUL	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30935/Obreja, inscrisa prin incheierea nr. 18406 din 29/08/2012;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7303 / 18/03/2013		
Act Administrativ nr. 13312, din 16/06/2012 emis de CARANSEBES (documentație tehnică cadastrală vizată în 01.10.2012);		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER în seria rangului 7918/2011cf 1) MUNTEAN GRIGORIE DORIN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30935/Obreja, inscrisa prin incheierea nr. 18406 din 29/08/2012;		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30982	1.505	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



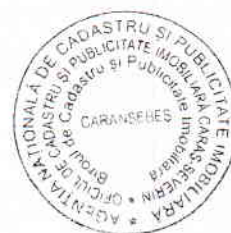
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.505	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.523
2	3	35.395
3	4	39.391
4	5	16.098
5	6	16.137
6	7	33.165



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	25.113

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

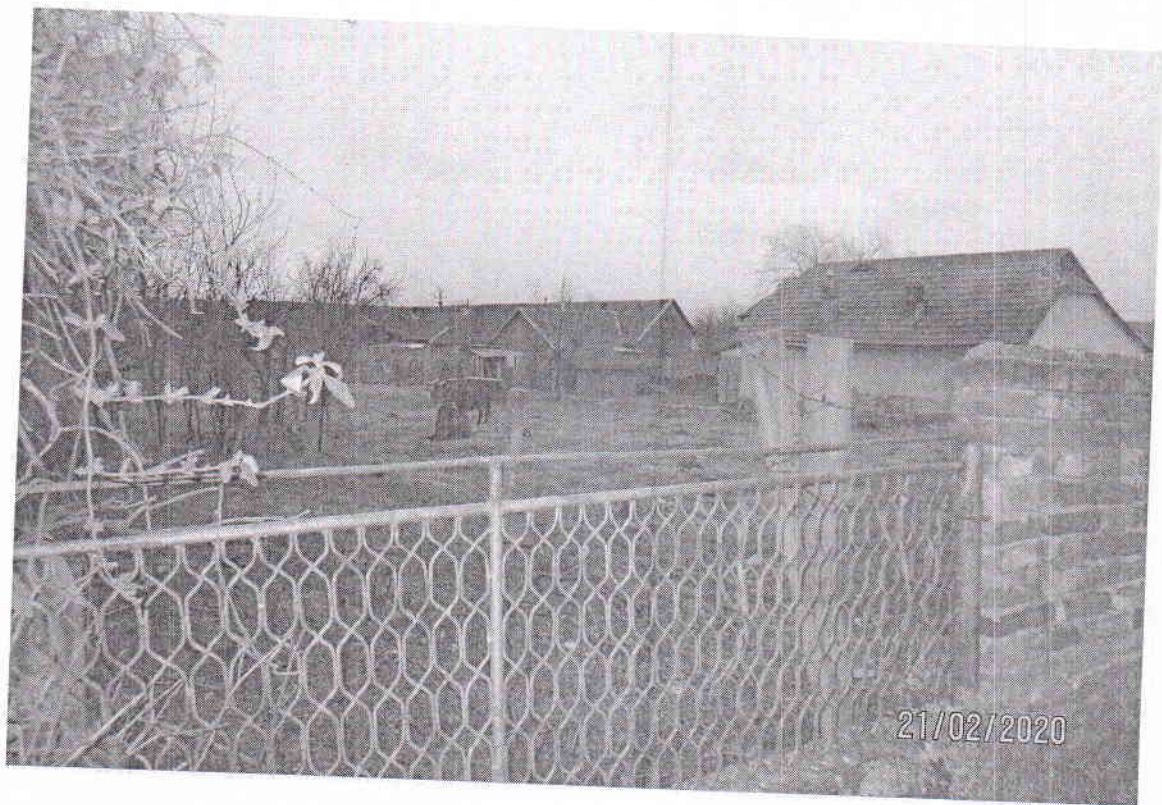
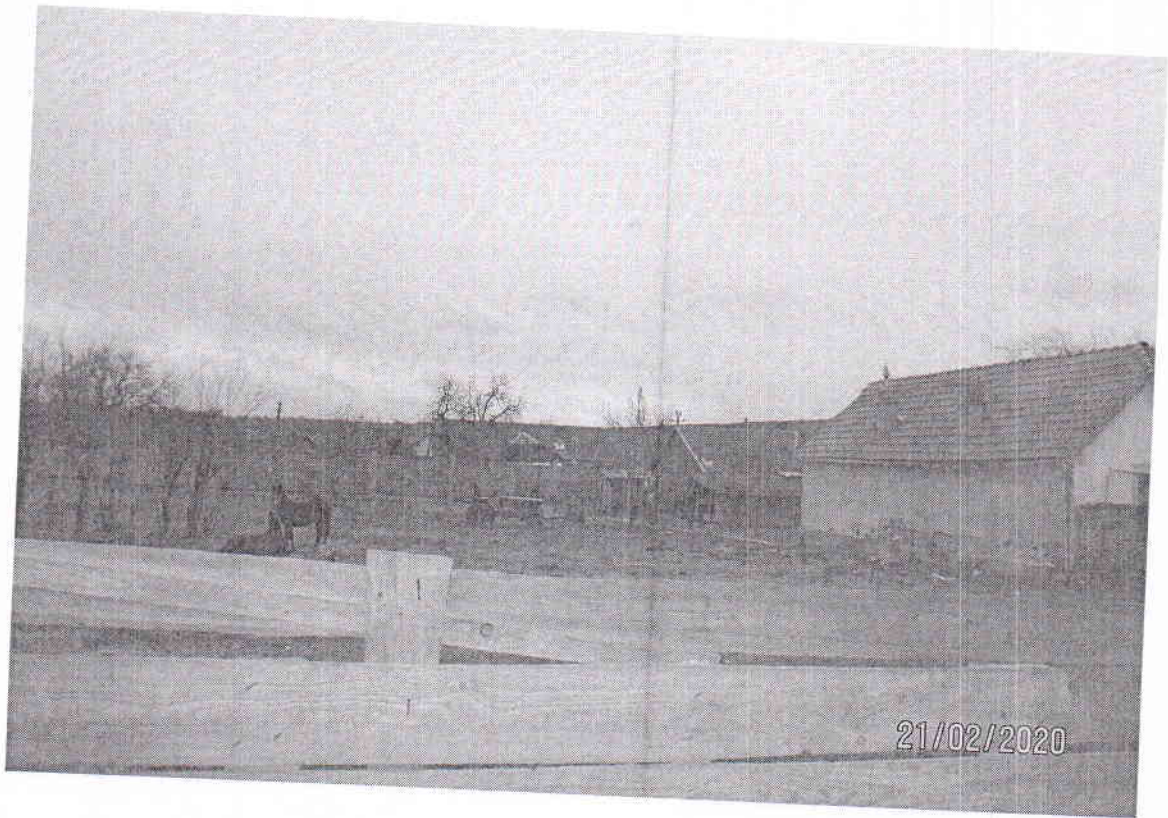
Data și ora generării,

18/02/2020 08:50



SMULTEA MARIANA LIDIA
referent

[Handwritten signature]



Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1 : 500

Anexa Nr. 1

Nr. cadastral	Nr.top.CF	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	30935	2365	Obreja nr.148
Cartea funciara	30935-Obreja		Obreja
	UAT		

strada spre Otelu Rosu

Nr.Top 43/2
Pol.Comunei Obreja

285900
446000

Z.V.

drum

S = 2323 mp

CF 30508

Nr.Top 41,42,43/1

Lot 1

Lot 2

ruina

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala
(inainte de dezlipire/alipire)

Situatia viitoare
(dupa de dezlipire/alipire)

Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
30935	2365	CC/A	Intravilan Obreja	30981	860	CC/A	Intravilan Obreja
				30982	1505	A	Intravilan Obreja
							Intravilan Obreja
Total	2365			Total	2365	CC	Intravilan Obreja

Executant,
Huma Cristian Ioan

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CARAS-SEVERIN
IZVANARIU SIMONA
Consilier de cadastru

A.N.C.P.I.-O.C.P.I. CARAS SEVERIN
BUCURIL DE CARTE FUNCIONARA CARANSEBES
Dosar nr. 16683/10.01.2013

10.01.2013