

HOTĂRÂREA Nr. 216 / 16.12.2020

**privind aprobarea vânzării terenului intravilan,
identificat prin C.F. 112833 Carei, în suprafață de 795 mp**

Consiliul local al municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 16.12.2020

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 47376/10.12.2020 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea vânzării terenului intravilan, identificat prin C.F. 112833 Carei, în suprafață de 795 mp,

Având în vedere :

Raportul de specialitate nr 47381/10.12.2020 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune vânzarea terenului aferent casei de locuit situat în Municipiul Carei, str. Pomilor nr.8 în suprafață de 795 mp, înscris în poz.143 în inventarul domeniului privat al Municipiului Carei, identificat prin C.F. 112833 Carei, nr cad 112833 la prețul de 3,5 Euro/mp,

Raportul de specialitate nr 47378/10.12.2020 al Biroului Juridic, prin care propune vânzarea imobilului – teren intravilan, în suprafață de 795 mp înscris în C.F. 112833 Carei, nr cad 112833 din domeniul privat al Municipiului Carei,

Văzând :

- Cererea nr 47186/08.12.2020 prin care domnul Dubovici Florin-Ciprian și doamna Dubovici Mirela-Cristina, domiciliați în Carei, str. Pomilor nr 8, își mențin solicitarea formulată cu nr 15686/22.11.2018 pentru cumpărarea terenului aferent imobilului, în suprafață de 795 mp cu nr top 7878/131 respectiv nr cad 112833,
- Raportul de evaluare nr 1447/2018 întocmit de Agenția VENUS S.R.L.
- HCL nr 34/2019 privind aprobarea documentației tehnico-cadastrale în vederea înscrierii unui imobil-teren în domeniul privat al Municipiului Carei,
- Extrasul de C.F. nr. 112833 Carei

Văzând art. 363, 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.b, și art.139 alin. 2 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 19

Nr. total al consilierilor prezenți – 19

Nr. total al consilierilor absenți –

Voturi pentru 19

Voturi împotriva -

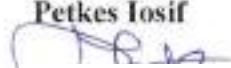
Abțineri -

HOTĂRĂȘTE :

- Art.1.** Se aprobă Raportul de evaluare nr. 1447/19.11.2018 al terenului intravilan în suprafață de 795 mp înscris în CF 112833 Carei cu nr cad. 112833 (din CF vechi nr 111396 Carei nr top 7878/131) , conform Anexei care face parte integrantă din prezenta.
- Art.2.** Se aprobă vânzarea suprafeței de 795 mp teren, aferent casei de locuit, situate în Carei, str. Pomilor nr.8, identificat prin C.F. 112833 Carei cu nr cad. 112833 (din CF vechi nr 111396 Carei nr top 7878/131) la valoarea de 3,5 Euro/mp, respectiv 2783 Euro, echivalent în lei la cursul BNR din ziua semnării contractului de vânzare-cumpărare în favoarea domnului Dubovici Florin-Ciprian și doamnei Dubovici Mirela-Cristina, domiciliați în Carei, str. Pomilor nr 8.
- Art.3.** Primarul Municipiului Carei, va desemna persoana responsabilă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare autentic.
- Art.4.** Se dispune modificarea domeniului privat al Municipiului Carei prin abrogarea poziției nr 143 din inventarul actualizat al bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Carei aprobat cu HCL nr. 123/13.07.2020.
- Art.5.** Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.
- Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică :
Primarului Municipiului Carei
Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol
Domnului Dubovici Florin-Ciprian și doamnei Dubovici Mirela-Cristina
Instituției Prefectului județul Satu Mare
- Art.7.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință

Petkes Iosif



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei

cj. Adela-Crina Oprîtoiu



Carei, 16.12.2020
Red./Dact.
A.C.O./E.R.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție - 19

Nr. total al consilierilor prezenți - 19

Nr. total al consilierilor absenți -

Voturi pentru 19

Voturi împotriva -

Abțineri -



SC Agentia VENUS SRL
 Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7.
 Tel. / fax. 0361.424.797;
 Mobil: 0721.495.008
 e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 1447/2018



Privind teren intravilan

Situat în

Loc Carei, STR. POMILOR, Judet Satu Mare

Beneficiarul lucrării: DUBOVICI FLORIN CIPRIAN

Beneficiar desemnat: MUN. CAREI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, reproduse sau în alt fel divulgate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.



NOVEMBER 19, 2018

AGENTIA VENUS S.R.L.

Loc. Carei, Str. Corneliu Coposu, nr. 7, jud. Satu Mare



SC Agentia VENUS SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

Catre DUBOVICI FLORIN CIPRIAN

Stimate Beneficiar

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatile din anexa, in beneficiul clientului DUBOVICI FLORIN CIPRIAN, respectiv al beneficiarului desemnat MUN. CAREI.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului. Conform discutiei dintre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetarea de piata specifica si apoi la estimarea valorii si redactarea prezentului raport de evaluare.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra, cat si date furnizate de piata de sector. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 aflate in vigoare la data evaluarii.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a imobilului evaluat, respectiv teren intravilan in suprafata de 795 mp la data evaluarii este de:

13.000 RON

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

Concluziile raportului de evaluare au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau asupra managementului proprietatii.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Agentia Venus SRL
Administrator

Mihaela Humb





SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

CUPRINS

1.	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
2.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	5
2.1.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTELE EVALUATORULUI	5
2.2.	CERTIFICARE	6
2.3.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI BENEFICIARI DESEMNATI	7
2.4.	SCOPUL EVALUARII	7
2.5.	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII	7
2.6.	TIPUL VALORII SI DEFINITIA ACESTEIA.....	8
2.7.	DATA EVALUARII.....	8
2.8.	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	8
2.9.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	9
2.10.	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	9
2.11.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE	11
2.12.	DECLARATIA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE ANEVAR.....	11
2.13.	DESCRIEREA RAPORTULUI.....	12
3.	PREZENTAREA DATELOR.....	12
3.1.	IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT SI DESCRIEREA JURIDICA	12
3.2.	IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	13
3.3.	DATE DESPRE ZONA, VECINATATI	13
3.4.	INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN.....	14
3.5.	DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR.....	14
3.6.	DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE	14
3.7.	ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE	14
4.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
4.1.	ANALIZA PRELIMINARA A ECONOMIEI	15
4.2.	DELIMITAREA ARIEI DE PIATA PENTRU IMOBILUL ANALIZAT.....	15
4.3.	CERCETAREA CONDITIILOR PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	16
4.4.	ANALIZA CERERII.....	16
4.5.	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	16
4.6.	ECHILIBRUL PIETEI SI REZULTATUL CERCETARII	16



SC Agentia VENUS SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	16
6.	EVALUAREA TERENULUI	17
6.1.	ABORDAREA PRIN COMPARATIE DIRECTA	18
7.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA VALORII	19
8.	ANEXE	20
8.1.	LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT	20
8.2.	FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII	25
8.3.	GRILE DE CALCUL	26
8.4.	COMPARABILE FOLOSITE	30
8.5.	ALTE COMPARABILE	33
8.6.	DOCUMENTE DE PROPRIETATE SI CADASTRU	35



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Executant	SC AGENTIA VENUS SRL CUI: 32419547, Reg. Com. Nr. J30/744/2013 Str. Corneliu Coposu, nr. 7, Loc. Carei, Jud. Satu Mare Membru corporativ ANEVAR avand nr. 0428 Intocmit de Evaluator Huma Mihaela Magdalena CNP 2761208170310, stampila /legitimatie 13182, val./2018
Solicitant	DUBOVICI FLORIN CIPRIAN
Proprietar	STATUL ROMAN
Beneficiar /client	DUBOVICI FLORIN CIPRIAN
Date de identificare beneficiar	CNP: 1780403302037 Sediu/Adresa: Loc. Carei, str. Pomilor, nr. 8, jud. Satu Mare
Beneficiar desemnat (daca e cazul)	
Scopul evaluarii	Posibila tranzactionare
Tipul valorii	valoare de piata
Valoarea obtinuta	13.000 RON
Data inspectiei	19.11.2018
Data evaluarii	19.11.2018
Data raportului	19.11.2018
Data finalizarii raportului	19.11.2018
Curs valutar folosit	4.665 din data de 19.11.2018



SC Agentia VENUS SRL
Carel, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTELE EVALUATORULUI

Societatea **AGENTIA VENUS SRL** are ca obiect principal de activitate elaborarea lucrarilor in domeniul evaluarilor proprietatilor imobiliare precum si intermedierea in vederea vanzarii, cumpararii si inchirierii acestora.

In acest context, societatea noastra colaboreaza cu firme specializate si consacrate in domeniul evaluarilor imobiliare. Portofoliul de clienti este compus din societati bancare, institutii financiare, alte societati de creditare, societati industriale, executori judecatoaresti, Ministerul Finantelor Publice, primarii locale, directii de taxe si impozite locale, persoane fizice si juridice.

SC AGENTIA VENUS SRL este **membru corporativ (aut. nr. 0428)** al **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), organizatie profesionala care in anul 2004 a adoptat Standardele Internationale de Evaluare elaborate de catre IVSC (Comitetul International de Standardizare in Evaluare) ca si standarde nationale. ANEVAR se bucura de recunoasterea internationala prin statutul de membru asociat al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori TEGOVA si al IVSC. Din anul 2014, ANEVAR a elaborat Standardele de Evaluare, lucrarile efectuate de societatea noastra indeplinind cerintele si prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR aflate in vigoare la data evaluarii.

Directorul si administratorul societatii, Doamna **Huma Mihaela Magdalena**, este licentiata atat in stiinte economice cu specializarea finante banci cat si in stiinte juridice, are o vasta experienta in piata imobiliara locala de foarte multi ani, tranzactionand si evaluand imobile pe raza intregului judet Satu Mare. Este specializata ca Expert Evaluator de Proprietati Imobiliare si este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania din anul 2008, avand numarul de legitimatie 13182.

Activitatea actuala este orientata catre evaluari de proprietati imobiliare pentru institutii de creditare, societati comerciale, persoane fizice, consultanta in decizii investitionale, etc.



SC Agentia VENUS SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

2.2. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte, au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certific faptul ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si termenii de referinta stabiliti de parti, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional, acestea reprezentand strict opinia si concluzia mea personala. In plus, certific faptul ca nu am nici un interes sau influenta legata de partile implicate, nu am avut nici o presiune din partea acestora sau a altor terti, valoarea rezultata fiind opinia mea, subiectiva, cu privire la valoarea de piata a acestei proprietati evaluate.

Onorariul ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care sa favorizeze clientul sau beneficiarul desemnat si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR si a mentionat mai sus faptul ca va respecta principiul imparțialitatii. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR aflate in vigoare si poate fi expertizat si verificat de evaluatori autorizati in acest sens.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza prezentul raport este membru titular ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala, are competenta necesara intocmirii acestui raport si are incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare, sau in declaratii nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respective cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax: 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

2.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI BENEFICIARI DESEMNATI

Solicitant	DUBOVICI FLORIN CIPRIAN
Proprietar	STATUL ROMAN
Beneficiar /client	DUBOVICI FLORIN CIPRIAN
Date de identificare	CNP: 1780403302037
beneficiar	Sediu/Adresa: Loc. Carei, str. Pomilor, nr. 8, jud. Satu Mare
Beneficiar desemnat	Mun. Carei
(daca e cazul)	

2.4. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit pentru o posibila tranzactionare.

2.5. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII

Imobilul supus evaluarii il constituie teren intravilan in suprafata de 795mp, inscris in CF 111396 Carei, top 7878/131 Carei, aflat in proprietatea STATULUI ROMAN, situat in loc. Carei, str. Pomilor, jud. Satu Mare.

Inspectia proprietatii s-a realizat de catre evaluator Huma Mihaela Magdalena in prezenta clientului DUBOVICI FLORIN CIPRIAN.



SC Agentia VENUS SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

2.6. TIPUL VALORII SI DEFINITIA ACESTEIA

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt cert ci o opinie fie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb, fie o opinie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

Conform SEV 100 – Cadrul general din Standardele de Evaluare a bunurilor – editia 2018 un tip al valorii poate fi inclus in una din cele trei categorii principale:

- A) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează **valoarea de piață**, așa cum este definită în aceste standarde;
- B) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează **valoarea de investiție și valoarea specială**, așa cum sunt definite în aceste standarde;
- C) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează **valoarea justă**, așa cum este definită în standarde.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a proprietatii imobiliare.

Prin urmare, **valoarea de piata** asa cum este aceasta definita in **SEV 100 – Cadrul general** si recunoscuta pe plan international "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

2.7. DATA EVALUARII

Data la care se exprima opinia asupra evaluării (data evaluării) este 19.11.2018.

Data inspecției este: 19.11.2018

Cursul BNR de schimb la data evaluării este 1 EURO = 4.665 Lei

2.8. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client impreuna cu informatiile culese la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare cu privire la corectitudinea sau veridicitatea acestora.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.



SC Agentia VENUS SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite, dupa cum urmeaza:

- Informatiile referitoare la dreptul de proprietate au fost furnizate de catre client;
- Informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, sau de la fata locului, etc;
- Informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, rate de capitalizare, preturi, proiectii si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultant;
- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suport de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Revista VALOAREA publicata periodic de ANEVAR;

2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- Proprietatea imobiliara ocupata de proprietar este considerata ca fiind neocupata in cazul unei tranzactionari ipotetice.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil.
- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este sau va fi utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către AGENTIA VENUS se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant ;



SC Agentia VENUS SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezenta sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Orice clădire existentă pe teren, care nu este intabulată, nu face obiectul prezentei evaluări.
- Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de față.
- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previzunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- În cazul în care proprietarul sau beneficiarul raportului nu pun la dispoziția evaluatorului o documentație cadastrală a imobilului supus evaluării, atunci se va folosi o suprafață aproximativă a clădirii evaluate, opinia evaluatorului asupra valorii finale putând suferi modificări substanțiale în cazul în care se constată diferențe majore între suprafața estimată și cea măsurată de un inginer topograf. Este posibil ca, în cazul în care informațiile dintr-un dosar cadastral să fie contrare celor avute în vedere de evaluator, acesta să-și poată reconsidera poziția cu privire la valoarea de piață a imobilului evaluat.

2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. AGENTIA VENUS S.R.L. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

2.12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE ANEVAR

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

- SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 201)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- Ghiduri metodologice de evaluare:
 - o GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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, 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.

2.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- Termenii de referință ai evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- Prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică, analiza pieței specifice;
- Analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- Reconcilierea rezultatelor în opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- Anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii bunului, documente de proprietate, date de piață, grile de calcul, fotografii, etc.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Proprietatea imobiliară evaluată este formată din teren în suprafață de 795mp, înscris în CF 111396 Carei, top 7878/131 Carei, aflat în proprietatea STATULUI ROMÂN, situat în loc. Carei, str. Pomilor, jud. Satu Mare.

Din punct de vedere juridic, asupra proprietății imobiliare există următoarele tipuri de drepturi:

- **Drept absolut** asupra oricărei suprafețe de teren de a poseda și de a dispune de teren și de construcțiile existente pe acesta, în mod perpetuu și continuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege.
- **Drept subordonat** este cel care conferă titularului un drept exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau clădire, pentru o anumită perioadă (ex: conform clauzelor unui contract de închiriere).



SC Agentia VENUS SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

- **Drept de folosinta a terenului sau constructiilor, fara un drept exclusiv de a poseda si de a folosi (ex: dreptul de trecere sau de a-l folosi pentru o anumita activitate)**

In cazul de fata a fost evaluat dreptul absolut apartinand proprietarului STATUL ROMAN, care se presupune ca are intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra cladirilor evaluate, asa cum sunt ele notate in cartea funciara.

Exista limitari fizice de folosire a terenului impuse de absenta unui front la strada, accesul putandu-se face doar din cimitiul invecinat sau din curtea proprietarilor riverani din strada Pomilor.

Situatia juridica:

Imobilul compus din teren intravilan se afla in proprietatea lui STATUL ROMAN.

A fost prezentat evaluatorului dosarul cadastral realizat de Ing. Bulgarean Patriciu Alexandru, nr. proiect 0782/18.09.2018, reprezentand un plan de incadrare in zona si un plan de situatie cu calculul suprafetelor si memoriu tehnic.

Nu a fost prezentat evaluatorului un certificat de urbanism pentru acest imobil. Este posibil ca, in cazul in care informatiile dintr-un astfel de document sa fie contrare celor avute in vedere de evaluator, acesta sa-si poate reconsidera pozitia cu privire la valoarea de piata a imobilului evaluat.

Din actele primite si cercetarile efectuate de catre evaluator rezulta urmatoarele informatii:

Proprietar:

STATUL ROMAN conform inscrierilor din extrasul de carte funciara nr. 111396 a loc. Carei, avand nr. Cerere 19842/03.09.2018 (vezi anexa) dupa cum urmeaza:

-Intabulare drept de proprietate in baza art. 30 alin. 2 din legea 52/1974, cota de 1/1, dobandit prin lege in baza sentintei civile 532/09.05.1978 emis de Judecatoria Carei, deciziei 173/13.08.1978 emisa de Comitetul Central al Consiliului Popular Carei si certificatului de mostenitor 478/22.07.1978 emis de Notariatul de Stat.

Nu sunt notate sarcini.

3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE

Nu exista bunuri mobile sau imobile pe acest teren.

3.3. DATE DESPRE ZONA, VECINATATI

Zona este cu preponderenta una rezidentiala.

Unitati de invatamant: distanta mare

Unitati medicale: distanta mare

Institutii de cult: distanta mare



SC Agentia **VENUS** SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

Parcuri si alte unitati recreative: distanta mare

Sedii de banci: -

Magazine, pietee, zone comerciale: -

3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

Imobilul este amplasat in zona periferica a loc. Carei, langa cimitirul evreiesc.

Suprafata de teren este de 795 mp si este intabulata in CF 111396 a loc. Carei, nr. top 7878/131 Carei.

Strada catre amplasament este o strada asfaltata, cu circulatia in ambele sensuri.

Terenul nu are front direct la strada, accesul fiind pe langa casa de la nr. 8 din strada Pomilor.

Proprietatea este imprejmuit partial, adica in lateral si spate.

Utilitati existente:

- nu exista pe lot

3.5. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

La inspectia proprietatii, evaluatorul a constatat ca terenul este liber si neocupat de constructii.

3.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE

Evaluatorul nu a primit informatii cu privire la impozitele si taxele aferente acestor imobile.

In conformitate cu prevederile codului fiscal si Hotararile Consiliului Local, impozitele pe bunurile imobile sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE

Evaluatorul nu a primit informatii privind istoricul proprietatii, vanzarile anterioare sau cotationile curente.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste 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.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietee eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietee sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salarilor, numarul de locuri de munca precum



SC Agentia VENUS SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori 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.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, Comerciale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

4.1. ANALIZA PRELIMINARA A ECONOMIEI

Situatia economica actuala indeparteaza investitorii straini ce aveau planuri de dezvoltare real estate pe teritoriul judetului nostru. In toate orasele judetului, tranzactiile au cunoscut un trend usor ascendent fata de aceeasi perioada a anului trecut.

Scaderea puterii de cumparare determina insa efecte negative asupra pietei imobiliare: cumparatorii sunt mai putini, numarul tranzactiilor este in mic, iar obtinerea unei finantari bancare pentru un proiect este aproape imposibila.

Municipiul Carei este al doilea oras ca marime din judet, dupa Satu Mare. Economia locala este influentata de societatile cu capital strain care activeaza in zona. Populatia este majoritar activa, somajul este in stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe tara.

La nivelul orasului nu exista proiecte imobiliare mari in derulare.

Apropierea localitatii de granitele Uniunii Europene, forta de munca inalt calificata si infrastructura de care dispune au atras investitii straine masive in orasul Carei si foarte putine in Carei. Dezvoltarea pietei spatiilor Comerciale-industriale si de depozitare a fost astfel o consecinta fireasca a cresterii productiei Comerciale si a exporturilor.

4.2. DELIMITAREA ARIEI DE PIATA PENTRU IMOBILUL ANALIZAT

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Proprietatea evaluata este o proprietate imobiliara rezidentiala, aceasta fiind cea mai buna utilizare.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare rezidentiale, a loc. Carei. Aria geografica cuprinde zona localitatilor invecinate sau la nivelul judetului, astfel aria de piata pentru imobilul analizat este atat cea locala cat si regionala.



SC Agentia VENUS SRL
Carei, Str. Corneliu Coposu, Nr.7,
Tel. / fax. 0361.424.797;
Mobil: 0721.495.008
e-mail: agentiavenus@yahoo.com
www.agentiavenus.ro

Membru corporativ al:

ANEVAR

4.3. CERCETAREA CONDITIILOR PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

Piata specifica pentru proprietatea analizata este cea a terenurilor cu destinatie rezidentiala. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate la nivelul loc. Carei.

4.4. ANALIZA CERERII

Scaderea puterii de cumparare determina inasa efecte negative asupra pietei imobiliare: cumparatorii sunt mai putini, numarul tranzactiilor este in stagnare, iar obtinerea unei finantari bancare pentru un proiect este foarte greu de realizat.

Cererea probabila pentru acest tip de proprietate poate fi reprezentata doar de persoanele fizice riverane care sa foloseasca aceasta proprietate pentru o gradina.

4.5. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Tendinta preturilor pentru proprietatile comerciale dupa anul 2008 a fost decrescatoare, urmand tendinta generala pe piata imobiliara, fapt provenit din accesul dificil la finantare, puterea de cumparare a participantilor pe piata, precum si nivelul scazut al increderii investitorilor pe segmentul imobiliar.

Transformarile survenite pe piata imobiliara in ultimii ani au afectat nivelul chirilor, acesta cunoscand o corectie negativa de pana la 50% fata de nivelul anului 2008, cu un grad de ocupare destul de scazut. In anul trecut, ritmul descrescator inceput cu anul 2008 a cunoscut o stagnare si apoi o crestere ponderata.

Prin studierea ofertelor de imobile similare prin intermediul internetului si in ziarle de specialitate s-a constatat faptul ca oferta similare puse in vanzare este medie si oferta de inchiriere este relativ mica.

4.6. ECHILIBRUL PIETEI SI REZULTATUL CERCETARII

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Tinand cont de informatiile existente in piata, se poate afirma, ca la acest moment, piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii, existand un dezechilibru clar in favoarea ofertei. Se poate considera ca piata imobiliara este intr-o cvasustabilitate.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ti maximizeaza potentialul si care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării