

**HOTĂRÂREA NR. 301  
DIN 27.08.2019**

**privind dezmembrarea/dezlipirea suprafeței de teren de 843 mp. din suprafața totală de 30000 mp , trecerea din domeniul public în domeniul privat și vânzarea prin licitație publică cu strigare, în condițiile legii, a unui imobil teren în suprafață de 843 mp identificat în CF nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1, teren intravilan, situat pe strada 24 Ianuarie FN**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2019;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Municipiului Reșița și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Având în vedere adresa înregistrată la Registratura Generală a Consiliului Local al Municipiului Reșița sub nr. 44104/23.05.2018, prin care domnul Costan Adrian Ion și-a exprimat intenția privind cumpărarea suprafeței de teren de 843 mp, identificată în CF nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1;

Văzând cererea de evaluare a terenului identificat în CF nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1, înregistrată sub nr. 48623/11.06.2019;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 74/14.06.2019, întocmit de SC Egon 2001 S.R.L;

Ținând seama de Raportul privind verificarea terenului situat în Reșița, str. 24 Ianuarie FN. înscris în C.F 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1 - reprezintă domeniul public al municipiului Reșița și este cuprins în HG 532/2002 la pagina 41, poz.1.4.4., nr. curent 5 - suprafețe gazonate în peluze;

Ținând cont de contractul de închiriere nr. 45557/31.05.2019;

Luând în considerare Certificatul de urbanism nr. 329/14.08.2019;

Văzând extrasul de CF nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1 - terenul este proprietatea Statului Român cu drept de administrare operativă Consiliul Popular Reșița;

Având în vedere H.C.L. nr. 21/2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/fără licitație publică a imobilelor proprietatea municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către municipiul Reșița, constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și aprobarea regulamentului de funcționare;

Ținând cont de prevederile art. 555 și următoarele, art. 858 și următoarele, art. 1650 din Noul Cod Civil;

În temeiul art. 108 lit. e, art. 129 alin. 2 lit. c și alin. 14 art. 139, alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a, art. 197 alin. 1 și alin. 2, art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 361 alin. 2 și art. 363 din OUG 57/03.07.2019 privind Codul administrativ,

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1-** Se aprobă dezmembrarea/dezlipirea suprafeței de teren de 843 mp. din suprafața totală de 30000 mp și trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Reșița.

**Art.2** - Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare, în condițiile legii, a unui imobil TEREN în suprafața de 843 mp, situat în intravilanul municipiului Reșița, str. 24 Ianuarie FN, identificat în C F nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1. – proprietate a Statului Roman cu drept de administrare operativă Consiliul Popular Reșița.

**Art.3** – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a unui imobil teren în suprafața de 843 mp teren intravilan, situat în municipiul Reșița, str. 24 Ianuarie FN, identificat conform Carte Funciara nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1, conform Anexei nr.1 parte integrantă a prezentei

**Art.4** - Se aprobă documentele licitației ( Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 3 –Caiet de sarcini), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

**Art.5**- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește raportul de evaluare nr. 74/14.06.2019, întocmit de SC Egon 2001 S.R.L. pentru terenul în suprafață de 843 mp , identificat conform Carte Funciara nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1 și stabilește prețul de pornire al licitației de **9,02 euro/mp** fără TVA, conform acestui raport de evaluare; TVA se aplică în condițiile legii.

**Art.6**- Se împuternicesc comisiile stabilite prin HCL nr. 21/31.01.2019 să analizeze ofertele în vederea vânzării terenului prevăzut la art. 2 și să soluționeze eventualele contestații;

**Art.7**- Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în urma adjudecării licitației;

**Art.8**- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.

**Art. 9** . – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

**Art.10**- Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Urbanism;
- Domnului Adrian Ion Costan.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
*Florin Ștefan IONESCU*



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**  
*Lucian Cornel BUCUR*

## STUDIU DE OPORTUNITATE

*Privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului teren în suprafață de 843 mp, situat în intravilanul municipiului Reșița, str. 24 Ianuarie FN, teren identificat în Cf nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1*

### ***Date generale-premiuzele studiului de oportunitate***

Potrivit art. art.108 lit.e , din OUG 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V- a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie :

- *Date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ – teritoriale care le are în prprietate;*
- *Concesionate*
- *Închiriate*
- *Date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică*
- *Valorificare prin alte modalități prevăzute de lege.*

### ***Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală***

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Reșița stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzarilor.

Municipiul Reșița intenționează să vândă terenul situat în intravilan, str. 24 Ianuarie FN, în suprafață de 843 mp, identificat prin C.F. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1, prin organizarea unei proceduri de licitație publică cu strigare. Prin vânzarea Terenului, municipiul Reșița urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.

Terenul se vinde în urma manifestării intenției de cumpărare a domnului Costan Adrian Ion, cu domiciliul în Reșița, str. Sportului nr.2A, sc.2, ap.2.

### ***Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil***

#### ***- Elemente juridice***

*Denumirea și categoria din care face parte:*

Imobil (teren) situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului public al municipiului Reșița.

*Persoana juridică care îl administrează:*

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

*Situația juridică actuală:* în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul public al municipiului Reșița.

#### *Elemente tehnice*

*Activitățile* - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: dezvoltare imobiliară, drumuri de acces. Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

*Dotarea cu utilități:* Terenul nu este racordat la rețelele de utilități.

*Elemente economice:* Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte unde se afla localizat terenul;
- crearea unor noi locuri de muncă prin dezvoltarea sectorului privat;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale acestora;

Prețul adjudecat la licitație pentru teren se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

*Modalitatea de organizare a licitației:* Tipul de licitație va fi licitație publică cu strigare.

#### *Date referitoare la procedura de vânzare:*

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru tot Terenul;
- Cumpărătorul achită prețul integral anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 90 de zile.

Director Executiv  
Gârtoi Marius Liviu



Compartiment Contracte Terenuri  
Floarea Adelina

Consilier Juridic  
Vezec Alin

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
IONESCU FLORIN STEFAN

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
BUCUR LUCIAN CORNEL

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
MUNICIPIUL REȘIȚA  
CONSILIUL LOCAL

D O C U M E N T E

PRIVIND LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE  
PENTRU CUMPĂRAREA UNUI IMOBIL (TEREN) ÎN  
REȘIȚA, STR. 24 IANUARIE FN

## **C E R E R E**

### **de participare la licitație**

S.C. \_\_\_\_\_ cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_  
nr. \_\_\_\_\_ telefon \_\_\_\_\_ nr. înregistrare la Registrul  
Comerțului \_\_\_\_\_ reprezentată prin \_\_\_\_\_ în calitate de  
\_\_\_\_\_ cu împuternicirea nr. \_\_\_\_\_ posesor al BI/CI \_\_\_\_\_ seria  
\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_ la data \_\_\_\_\_  
CNP \_\_\_\_\_ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de  
\_\_\_\_\_ în vederea cumpărării unui imobil (teren) în Reșița, str. 24 Ianuarie FN.

Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

**O F E R T A N T**

**(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)**

\_\_\_\_\_

**Reșița, \_\_\_\_\_**

**INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI****Pentru vânzare teren 843 mp identificat în Cf nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1,**

Ofertanții interesați, persoane fizice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică cu strigare, pentru cumpărarea terenului în suprafață de 843 mp, situat în Reșița, str.24 Ianuarie, proprietate publică a municipiului Reșița, organizată în conformitate cu HCL nr. 21/2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița, cu modificările și completările ulterioare, vor depune la sediul concedentului – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_, documentația de licitație pentru terenul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice cu strigare în vederea vânzării terenului.

**I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR****1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:*****Pentru persoane fizice:***

- a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de \_\_\_\_\_ euro ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a \_\_\_\_\_ euro la cursul euro în ziua plății, reprezentând cotă parte din prețul minim anual al concesiunii și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
  - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
  - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș Severin.
- f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
- g) Copie xerox a chitanței de \_\_\_\_\_ lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

***Pentru persoane juridice:***

- a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de \_\_\_\_\_ euro ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a \_\_\_\_\_ euro la cursul euro în ziua plății, reprezentând cotă parte din prețul minim anual al concesiunii și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
  - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
  - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș Severin.
- f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de concedent cu documentele licitației;
- h) Copie xerox a chitanței de \_\_\_\_\_ lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

i) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

j) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licităția publică va avea loc în ziua de \_\_\_\_\_ începând cu ora \_\_\_\_\_ la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;

b) oferta trebuie să fie fermă;

c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare -cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) licitația se va desfășura prin strigare, iar **prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 9,02 euro/mp, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 0,09 euro/mp**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare; TVA se va aplica în condițiile legii

g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 3 pași față de prețul minim de pornire al licitației;

h) ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

## **II. GARANȚII**

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la:

casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția concedentului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de concesiune.

### III. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selectate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin doi în conformitate cu prevederile legii.* În caz contrar licitația nu va mai avea loc, amânându-se pentru o altă dată. În acest sens se va încheia un proces-verbal de constatare.

14. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

*În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. , 21/2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița, cu modificările și completările ulterioare, ofertantul câștigător inițial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.*

16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiuala cumpărătorului.

17. *Eventualele contestații se vor depune la registratura - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, în termen de 5 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației.*

### ORGANIZATOR

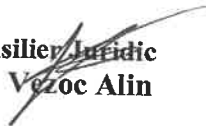
Director Executiv  
Gârtoi Marius Liviu



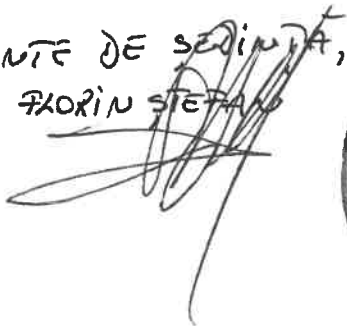
Compartiment Contracte Terenuri  
Floarea Adelina



Consilier Juridic  
Vezoc Alin



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
IONESCU FLORIN ȘTEFAN



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
BUCUR LUCIAN CORNEL



## **CAIET DE SARCINI**

**pentru vânzare teren 843 mp identificat în Cf nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1,**

### **I. OBIECTUL VÂNZĂRII**

1.1. Teren în suprafață de 843 mp situat în intravilanul municipiului Reșița, str. 24 Ianuarie, identificat în CF nr. 2273 Reșița Română, nr. top R200/3/52/1.

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus este proprietate publică a municipiului Reșița, conform extrasului de carte funciară;

### **II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI**

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 329/14.08.2019 și va fi calculată pentru gradul 7 de seismicitate.

2.1. Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

2.2. Se vor folosi în finisajul exterior materiale durabile din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

2.3. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

2.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate și protecția mediului, respectându-se normele PSI și cele sanitare.

2.5. Unde este cazul se vor prevedea soluții de deviere a rețelilor și utilităților existente în zonă, care vor fi executate și plătite de concesionar.

### **III. ELEMENTE DE PREȚ**

4.1. Prețul minim de pornire al licitației este contravaloarea în lei la cursul euro în ziua plății, a 9,02 euro. și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit în data de 14.06.2019 de către SC EGON 2001 SRL și ținând cont de zona de amplasare, echipare tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. În prețul vânzării nu este inclus TVA, valoare ce va fi aplicată conform prevederilor legale.

4.2. Plata prețului vânzării terenului se va efectua anterior încheierii contractului.

4.3. Modul de achitare al prețului cat și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plata se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare.

### **IV. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestației conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

### **V. DISPOZIȚII FINALE**

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

2. Neseemnarea de către câștigătorul licitației a contractului de vânzare – cumpărare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată ca titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză. Cumpărătorul va achita prețul integral

3. După vânzare, realizarea obiectivelor de investiții se va face numai pe baza unui proiect unitar legal avizat și aprobat și a autorizației de construcție emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

4. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe cumpărător.

5. Toate lucrările privind devierea rețelelor și utilităților din zona și racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului acestora privesc pe cumpărător.

6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de \_\_\_\_\_ lei.

## ORGANIZATOR

**Director Executiv**  
**Gârtoi Marius Liviu**



**Compartiment Contracte Terenuri**  
**Floarea Adelina**



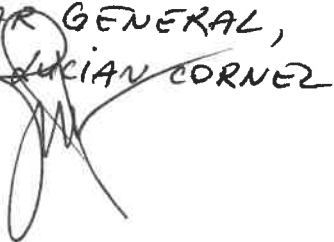
**Consilier Juridic**  
**Vezde Alin**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**IONESCU FLORIN ȘTEFAN**



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**BUCHUR LUCIAN CORNEA**





S.C. EGON 2001 S.R.L.  
Str. Padeș, Bl.2, Sc.A, Ap.6, Loc. Resița, Jud. Caras-Severin  
J11/77/2001, C.U.I. R 13757568  
Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX, Banca Transilvania, Suc. Resita  
Cont nr. RO34FNNB006602494855RO01 Credit Europe Bank Romania SA  
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita  
Tel: fax/ 0255-212234  
E-mail: : egon2001@gmail.com

Consultanță economică – financiară

Evaluări proprietăți imobiliare

Evaluări bunuri mobile

Nr. raport: 74/14.06.2019

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Identificat cu CF nr.2273 Resita Romana, nr.R200/3/52/1 situat  
in loc. Resita, str.24 Ianuarie, jud. Caras-Severin

$S = 843 \text{ mp}$

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

Iunie 2019

14.06.2019

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 843 mp, ce urmeaza a se dezmembra din teren in suprafata totala de 30.000 mp inscris in CF nr.2273 Resita Romana, Nr.Top R200/3/52/1, situat in localitatea Resita, str.24 Ianuarie, jud. Caras Severin.

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vanzării.

Prezentul raport de evaluare este realizat de catre evaluatorul autorizat EPI, EBM, Doru Petrica Dumitru, membru acreditat ANEVAR EPI, EBM cu legitimatia nr. 12378, care a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 14.06.2019, este:

**7.600 EUR, echivalent a 35.900 LEI**

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabila in conditiile economice și juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului.

Cu deosebita consideratie,  
Doru Petrica Dumitru – MTA  
Evaluator Autorizat EPI, EBM



## Cuprins

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante .....</b>       | <b>4</b>  |
| <b>2. Certificarea evaluatorului.....</b>                                         | <b>6</b>  |
| <b>3. Termenii de referinta ai evaluarii .....</b>                                | <b>7</b>  |
| Obiectul evaluarii .....                                                          | 7         |
| Adresa proprietatii .....                                                         | 7         |
| Scopul evaluarii .....                                                            | 7         |
| Clientul raportului .....                                                         | 7         |
| Utilizatorul raportului.....                                                      | 7         |
| Proprietar .....                                                                  | 7         |
| Drepturi de proprietate evaluate .....                                            | 7         |
| Baza de evaluare. ....                                                            | 7         |
| Tipul valorii estimate .....                                                      | 7         |
| Data evaluarii .....                                                              | 8         |
| Inspectia proprietatii .....                                                      | 8         |
| Moneda in care se exprima valoarea estimata .....                                 | 8         |
| Modalitati de plata .....                                                         | 8         |
| Conformitatea evaluarii cu SEV.....                                               | 8         |
| Procedura de evaluare .....                                                       | 8         |
| Natura si sursa informatiilor.....                                                | 9         |
| Responsabilitatea fata de terti.....                                              | 9         |
| Ipoteze.....                                                                      | 9         |
| Ipoteze speciale.....                                                             | 11        |
| Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....                             | 11        |
| Conformitatea evaluarii cu SEV / Devieri de la SEV .....                          | 11        |
| <b>4. Prezentarea datelor.....</b>                                                | <b>11</b> |
| Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica .....          | 11        |
| Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....                           | 11        |
| Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....                              | 12        |
| Informatii despre amplasament. Descrierea terenului .....                         | 12        |
| Descrierea amenajarilor si constructiilor .....                                   | 13        |
| Date privind impozitele si taxele.....                                            | 13        |
| Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente ..... | 13        |
| Analiza pietei imobiliare.....                                                    | 13        |
| <b>5. Analiza datelor și concluziilor.....</b>                                    | <b>16</b> |
| Cea mai buna utilizare .....                                                      | 16        |
| Metoda comparatiei directe .....                                                  | 18        |
| Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii .....                            | 19        |
| <b>6. Anexe .....</b>                                                             | <b>21</b> |

## 1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Client si utilizator                                | U.A.T. MUNICIPIUL RESITA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
| Data raportului de evaluare                         | 14.06.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| Data inspectiei                                     | 12.06.2019 ( <i>Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii</i> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| Data evaluarii                                      | 14.06.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| Evaluator autorizat                                 | Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| Tip proprietate                                     | Teren intravilan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| Adresa proprietatii                                 | Resita, str.24 Ianuarie, Jud. Caras - Severin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
| Cartier / amplasare                                 | Periferic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| Utilitati                                           | Energie electrica(retea localitate), iluminat public- la limita de proprietate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| Acces                                               | Din drum principal asfaltat (str. 24 Ianuarie)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| Suprafata teren                                     | St = 843 mp ( <i>din masuratori cadastrale</i> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| Proprietar                                          | STATUL ROMAN cu drept de administrare operativa Consiliul Popular Resita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |
| Utilizare existenta                                 | Teren construit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR) | 4,7227 LEI/EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| VALOAREA DE PIATA estimata                          | 7.600 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 35.900 LEI |
| Dreptul de proprietate                              | Considerat deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |
| Sarcini inregistrate                                | Conform extras CF prezentat, nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
| Observatii speciale                                 | <p><i>Conform extras de Carte Funciara nr.2273 Resita Romana, nr.cerere 30877/25.08.2017, proprietate constituita din teren in suprafata totala de 30.000 mp.</i></p> <p><i><u>Ipoteza de lucru:</u> La solicitarea clientului/utilizatorului prezentului raport de evaluare, evaluarea s-a realizat doar pentru suprafata de 843 mp teren (ce urmeaza a se dezmembra din totalul de 30.000 mp, conform plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500 anexat).</i></p> <p><i>La data inspectiei, pe teren erau edificate doua constructii usoare: o cabana din lemn si o terasa.Constructiile mentionate mai sus nu fac obiectul evaluarii.</i></p> |            |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      | <p><i>Evaluatorul a analizat Planul de incadrare in zona, extrasul de carte funciara, Planul de amplasament si delimitare a imobilului si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dna Floarea Adelina, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta.</i></p> <p><i>Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de proprietar respectiv: Extras de carte funciara nr.cerere 30877/25.08.2017, Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:599 si Plan de incadrare in zona scara 1:2000</i></p> |
| Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluării numai fata de clientul și utilizatorul lucrării și certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevarate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezinta analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și impartiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate;
- ✓ Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- ✓ Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- ✓ Detin cunoștințele și experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ✓ Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- ✓ La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua;
- ✓ Subsemnatul, Doru Petrica Dumitru, declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



### 3. Termenii de referinta ai evaluarii

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiectul evaluarii                          | Proprietatea imobiliara - TEREN INTRAVILAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Adresa proprietatii                         | Resita, str.24 Ianuarie, Jud. Caras - Severin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Scopul evaluarii                            | Estimarea <b>valorii de piata</b> a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea vanzarii.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Clientul raportului                         | U.A.T. MUNICIPIUL RESITA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Utilizatorul raportului                     | U.A.T. MUNICIPIUL RESITA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Proprietar                                  | STATUL ROMAN cu drept de administrare operativa Consiliul Popular Resita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Drepturi de proprietate evaluate            | <p>In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre STATUL ROMAN cu drept de administrare operativa Consiliul Popular Resita.in baza documentelor avute la dispozitie.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra teren si constructie este înscris în Cartea Funciară nr. 2273 Resita Romana, jud Caras Severin, cu nr. cadastral R200/3/52/1</p> <p>În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini.</p> <p><b>Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.</b></p> <p><b>Nota:</b> Conform solicitarii clientului, s-a evaluat suprafata de 843 mp de teren (conform masuratori) ce urmeaza a se dezmembra din suprafata totala de 30.000 mp inscris in CF nr.2273 Resita Romana, nr.cadastral R200/3/52/1.</p> |
| Baza de evaluare.<br>Tipul valorii estimate | <p>Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a <b>valorii de piata</b> a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.</p> <p>Conform acestui standard, <b>valoarea de piata</b> reprezinta suma estimata</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018.

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Data evaluării</b>                              | La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de <b>14.06.2019</b> data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna <b>lunie 2019</b> . Data evaluării este <b>14.06.2019</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Inspectia proprietatii</b>                      | Inspectia a fost efectuată în data de <b>12.06.2019</b> de către evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimație nr. 12378, în prezența dna <del>Floarea Adelina</del> . <del>Valoarea este valabilă în ipoteza că starea fizică a proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării.</del> Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.                                                                                                                                             |
| <b>Moneda în care se exprimă valoarea estimată</b> | Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării ( <b>14.06.2019</b> ) este cel afișat de BNR, și anume <b>4,7227</b> lei/EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Modalități de plată</b>                         | Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Conformitatea evaluării cu SEV</b>              | Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SEV 100 – Cadrul general</li> <li>✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării</li> <li>✓ SEV 102- Implementare</li> <li>✓ SEV 103 – Raportare</li> <li>✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii</li> <li>✓ SEV 400 – Verificarea evaluării</li> <li>✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare</li> <li>✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul> |
| <b>Procedura de</b>                                | Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>evaluare</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;</li> <li>✓ inspectia proprietatii;</li> <li>✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;</li> <li>✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;</li> <li>✓ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;</li> <li>✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;</li> <li>✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.</li> </ul> |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Natura si sursa informatiilor</b> | <p>Documentele si schitele puse la dispozitia evaluatorului:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extras de Carte Funciara nr. 2273 Resita Romana, nr.cerere 30877/25.08.2017;</li> <li>• Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500;</li> <li>• Plan de incadrare in zona scara 1:2000;</li> <li>• Adresa nr.44104/23.05.2018.</li> </ul> <p>Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referinta al monedei nationale afişat de BNR;</li> <li>✓ Publicatii privind piata imobiliara;</li> <li>✓ Articole din presa;</li> </ul> <p>Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.</p> |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Responsabilitatea fata de terti</b> | <p>Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client şi de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si utilizator iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.</p> |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ipoteze</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;</li> <li>✓ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;</li> </ul> |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- ✓ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- ✓ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

**Ipoteze speciale**

Nu sunt

**Restrictii de  
utilizare, difuzare  
sau publicare**

- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

**Conformitatea  
evaluării cu SEV**

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018

**4. Prezentarea datelor****Identificarea  
proprietatii  
imobiliare  
subiect.**

Conform documentelor (extras de carte funciara nr.2273 Resita Romana), proprietatea este descrisa astfel:

- Teren intravilan , avand suprafata de 30.000 mp , nr.cadastral R200/3/52/1

**Descrierea  
juridica**

Proprietar: STATUL ROMAN cu drept de administrare operativa  
CONSILIUL POPULAR RESITA  
Adresa: Loc.Resita, jud.Caras-Severin

**Identificarea  
eventualelor  
bunuri mobile**

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

## evaluate

Date despre  
zona, oras,  
vecinatati si  
amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, cu acces auto din drum principal asfaltat (str.24 Ianuarie).Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.
- Tipul zonei: rezidential/comercial
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun (autobus)
- Unitati comerciale in apropiere: Da, mici comercianti
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Nu
- Altele: Pensiunea Dusan si Fiul

Informatii  
despre  
amplasament.  
Descrierea  
terenului

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, cu acces auto din drum principal asfaltat (str.24 Ianuarie).Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport;

*Caracteristici fizice:*

- Suprafata terenului:  $S = 843 \text{ mp}$  (din masuratori cadastrale)
- Inclinare: panta accentuata
- Forma: neregulata
- Utilitatile zonei:
  - Retea urbana de energie electrica: existenta
  - Retea urbana de apa: existenta
  - Retea urbana de termoficare: inexistentă
  - Retea urbana de gaze: existenta
  - Retea urbana de canalizare: existenta
  - Retea urbana de telefonie: existenta

- Alte observatii: -

*Caracteristici juridice:*

- Utilizare legala: rezidentiala
- Servituti de trecere: Nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restrictii existente: Nu este cazul

*Caracteristici economice:*

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

**Descrierea amenajărilor și construcțiilor**

Nu este cazul

**Date privind impozitele și taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliilor locale.

**Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

~~Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății nu sunt disponibile.~~

- Data: -
- Vanzatori: -
- Pret vanzare: -

**Analiza pieței imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

*Definirea pieței specifice*

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinație rezidențială situate în zone similare a Municipiului Resita, Jud. Caras-Severin.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în localitatea Resita, Jud. Caras-Severin.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

### *Generalități*

Resita - reședința a județului Caras – Severin, este amplasată în sud-vestul României, în partea de nord, nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Barzava, la poalele muntelui Semenici, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare.

Municipiul este desfasurat de-a lungul cursului regularizat al râului Barzava. Accesul în oraș se face de pe două cai principale rutiere : dinspre Timișoara pe DN 58b, respectiv dinspre Caransebeș pe DN 58 și cale ferată dinspre aceleași direcții.

Din municipiu se deschid cai de acces spre toate zonele turistice ale județului: Semenici, Valiug-Crivaia, Secu, Anina, Cheile Carasului, Oravita și Moldova Nouă, etc.

Municipiul Resita din punct de vedere imobiliar reflecta evolutia istorica a economiei urbei. Astfel partea de sud-est a orasului cuprinde cladiri vechi de peste 100 de ani transmise din generatie in generatie de fosti si actuali lucratori ai uzinelor resitene.

Centrul municipiului este format sub aspect imobiliar in cea mai mare parte din blocuri P+10 si case familiale de cu o vechime de aproximativ 40-50 ani.

Zona nord-vestica a orasului, cunoscuta sub numele de Moroasa, este situata pe un teren colinar si cuprinde imobile de natura caselor familiale si a blocurilor de locuit cu P+4 etaje.

In prelungirea acestei zone se afla cartierul Lunca Pomostului format in marea majoritate din blocuri de locuit P+4 etaje.

Zona de nord a orasului este reprezentata de cel mai nou cartier – Lunca Barzavei, care este in totalitate format din blocuri de locuinte P+10 si P+4 etaje.

#### *Oferta competitiva*

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul și valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

In ceea ce privește oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. **Ofertele de vanzare pentru terenuri in Resita este foarte scazuta.**

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre **10 euro/mp – 15 euro/mp**. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

#### *Cererea solvabila*

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere,

la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a scăzut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este scazuta.

#### *Echilibrul pietei. Previziuni*

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o ușoara scadere.

## 5. Analiza datelor și concluziilor

### **Cea mai buna utilizare**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

**Cea mai buna utilizare** este definita ca fiind *utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber.

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- permisa legal
- fizic posibila
- fezabila financiar

- o maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite).

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in **Municipiul Resita, Jud. Caras-Severin**.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, după cum urmează:

| Utilizare analizata | Criterii CMBU |                |                    |                    |
|---------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                     | Permisa legal | Posibila fizic | Fezabila financiar | Maximum productiva |
| Rezidential         | da            | da             | da                 | da                 |
| Industrial          | da            | da             | da                 | nu                 |
| Comercial           | da            | da             | da                 | nu                 |

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea de utilizare **rezidentiala**.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber* este cea actuala, de **teren cu destinatie rezidentiala**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- o este fizic posibila
- o este permisa legal
- o este fezabila financiar
- o este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber).

#### Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare

ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Având în vedere informațiile disponibile despre oferte de vânzare pentru terenuri similare s-a optat pentru metoda comparației directe.

***In prezentul raport de evaluare nu s-au utilizat metode alternative de evaluare a terenului datorita lipsei informatiilor necesare pentru aplicarea acestor metode ( lipsa informatiilor despre proprietati imobiliare cu constructii tranzactionate sau oferite la vanzare pentru metoda extractiei).***

**Metoda  
comparației  
directe**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **10- 15 EUR/mp**.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

In anexa nr. 1 este prezentata procedura de aplicare a metodei si *Grila comparatiilor de piata*. In urma aplicarii metodei selectate, a rezultat valoarea proprietatii analizate. Aceasta a fost estimata la:

---

**7.600 EUR, echivalent a 35.900 LEI**

---

**Analiza  
rezultatelor si  
concluzia  
asupra valorii**

Valoarea rezultata in urma aplicarii metodei de evaluare selectate este urmatoarea:

Abordarea prin comparatia directa = **7.600 EUR**

Abordarea prin metode de evaluare alternative = **nu s-au aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: **adecvarea, precizia si cantitatea de informatii**.

**Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

**Precizia:**

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

**Cantitatea informatiilor:**

Adecvarea si precizia influenteaza **calitatea** si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu **cantitatea** informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe.

Aceasta metoda indeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantitatii și calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):

---

**7.600 EUR, echivalent a 35.900 LEI**

---

la cursul valutar de 4,7227 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

## 6. Anexe

### Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

#### Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

~~Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.~~

La data evaluarii, evaluatorul nu a dispus de informatii privind tranzactii de terenuri similare, ci doar oferte de terenuri ce au fost puse la vanzare recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari – cumparari de terenuri, cu si fara constructii).

*Ofertele de vanzare ale terenurilor similare din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt reduse ca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 10-15EUR/mp, pretul diferind in functie de destinatie, localizare, suprafata, deschidere, utilitati, etc.*

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

| EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |                                           |                                                             |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Element de comparatie                                                                                                                                                                                                                                                    | Subiect                                                                        | Comparabila A                             | Comparabila B                                               | Comparabila C                           |
| Suprafata (mp)                                                                                                                                                                                                                                                           | 843,00 mp                                                                      | 1190 mp                                   | 1000 mp                                                     | 804 mp                                  |
| Pret oferta/vanzare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                | 9 €/mp                                    | 10 €/mp                                                     | 15,00                                   |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                |                                           |                                                             |                                         |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                | oferta                                    | oferta                                                      | oferta                                  |
| Marja de negociere din piata specifica (%)                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                | -15%                                      | -15%                                                        | -15%                                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | -1,4 €/mp                                 | -1,5 €/mp                                                   | -2,3 €                                  |
| PRET ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                | 8 €/mp                                    | 9 €/mp                                                      | 13 €/mp                                 |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS                                                                                                                                                                                                                                          | Drept absolut                                                                  | Drept absolut                             | Drept absolut                                               | Drept absolut                           |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 0%                                        | 0%                                                          | 0%                                      |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | €/mp                                      | €/mp                                                        | €/mp                                    |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                | 8 €/mp                                    | 9 €/mp                                                      | 13 €/mp                                 |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)                                                                                                                                                                                                                             | Nu sunt                                                                        | similar                                   | similar                                                     | similar                                 |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 0%                                        | 0%                                                          | 0%                                      |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | €/mp                                      | €/mp                                                        | €/mp                                    |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                | 8 €/mp                                    | 9 €/mp                                                      | 13 €/mp                                 |
| CONDITII DE FINANTARE                                                                                                                                                                                                                                                    | Numerar                                                                        | Numerar                                   | Numerar                                                     | Numerar                                 |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 0%                                        | 0%                                                          | 0%                                      |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | €/mp                                      | €/mp                                                        | €/mp                                    |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                | 8 €/mp                                    | 9 €/mp                                                      | 13 €/mp                                 |
| CONDITII DE VANZARE                                                                                                                                                                                                                                                      | Nepartinitoare                                                                 | Nepartinitoare                            | Nepartinitoare                                              | Nepartinitoare                          |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 0%                                        | 0%                                                          | 0%                                      |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | €/mp                                      | €/mp                                                        | €/mp                                    |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                | 8 €/mp                                    | 9 €/mp                                                      | 13 €/mp                                 |
| CONDITII DE PIATA                                                                                                                                                                                                                                                        | Curante                                                                        | Curante                                   | Curante                                                     | Curante                                 |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 0%                                        | 0%                                                          | 0%                                      |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | €/mp                                      | €/mp                                                        | €/mp                                    |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                | 8 €/mp                                    | 9 €/mp                                                      | 13 €/mp                                 |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                |                                           |                                                             |                                         |
| LOCALIZARE                                                                                                                                                                                                                                                               | Resita, zona periferica (str. 24 Ianuarie dupa Hotel Restaurant Dusen si Flui) | Resita, zona periferica, Drumul Lupacului | Resita, periferic, Drumul Lupacului, str. Cpt. Smaranda Ion | Resita, periferic, Calea Caransebesului |
| Comparativ cu subiectul                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | locatie similara                          | locatie similara                                            | locatie similara                        |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 0%                                        | 0%                                                          | 0%                                      |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | €/mp                                      | 0,0 €/mp                                                    | 0,0 €/mp                                |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                | 8 €/mp                                    | 9 €/mp                                                      | 13 €/mp                                 |
| CARACTERISTICI FIZICE                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                           |                                                             |                                         |
| SUPRAFATA (mp)                                                                                                                                                                                                                                                           | 843,00 mp                                                                      | 1190 mp                                   | 1000 mp                                                     | 804 mp                                  |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 15%                                       | 15%                                                         | 0%                                      |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | 1,1 €/mp                                  | 1,3 €/mp                                                    | 0,0 €/mp                                |
| DESTINATIA (utilizarea terenului)                                                                                                                                                                                                                                        | rezidential                                                                    | rezidential                               | rezidential                                                 | rezidential                             |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 0%                                        | 0%                                                          | 0%                                      |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | €/mp                                      | €/mp                                                        | €/mp                                    |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)                                                                                                                                                                                                                              | drum asfaltat                                                                  | drum pietruit                             | drum asfaltat                                               | drum neamenajat                         |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 10%                                       | 0%                                                          | 10%                                     |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | 0,8 €/mp                                  | 0,0 €/mp                                                    | 1,3 €/mp                                |
| TOPOGRAFIE/RELIEF                                                                                                                                                                                                                                                        | panta accentuata                                                               | panta                                     | panta                                                       | drept                                   |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 0%                                        | 0%                                                          | -25%                                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | €/mp                                      | €/mp                                                        | -3 €/mp                                 |
| UTILITATI DISPONIBILE                                                                                                                                                                                                                                                    | in zona                                                                        | en. el                                    | en. el                                                      | in zona                                 |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | -5%                                       | -5%                                                         | 0%                                      |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | -0,4 €/mp                                 | -0,4 €/mp                                                   | 0,0 €/mp                                |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE                                                                                                                                                                                                                                               | neregulata                                                                     | neregulata                                | neregulata                                                  | regulata                                |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 0%                                        | 0%                                                          | -10%                                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | 0,0 €/mp                                  | 0,0 €/mp                                                    | -1,3 €/mp                               |
| Total ajustare caracteristici fizice %                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                | 20%                                       | 10%                                                         | -25%                                    |
| Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                | 1,5 €/mp                                  | 0,9 €/mp                                                    | -3,2 €/mp                               |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                | 9 €/mp                                    | 9 €/mp                                                      | 10 €/mp                                 |
| Cheltuieli pt. aducerea la stadiul de teren constructibil nu                                                                                                                                                                                                             |                                                                                | nu este cazul                             | nu este cazul                                               | nu este cazul                           |
| Quantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                | 0%                                        | 0%                                                          | 0%                                      |
| Quantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                | €/mp                                      | €/mp                                                        | €/mp                                    |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                | 9,18 €/mp                                 | 9,35 €/mp                                                   | 9,56 €/mp                               |
| Ajustare totala bruta absoluta (€)                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                | 2,3 €                                     | 1,7 €                                                       | 5,7 €                                   |
| Ajustare totala procentuala absoluta (%)                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                | 30%                                       | 20%                                                         | 45%                                     |
| Numarul de ajustari (buc.)                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                | 3                                         | 2                                                           | 3                                       |
| VALOARE DE PIATA* :                                                                                                                                                                                                                                                      | 9 €/mp                                                                         | 7.600 €                                   | echivalent a                                                | 35.900 lei                              |
| *Conform GEV 690/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata de pdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari. |                                                                                |                                           |                                                             | Curs valutar BNR: 4.7227 lei/€          |

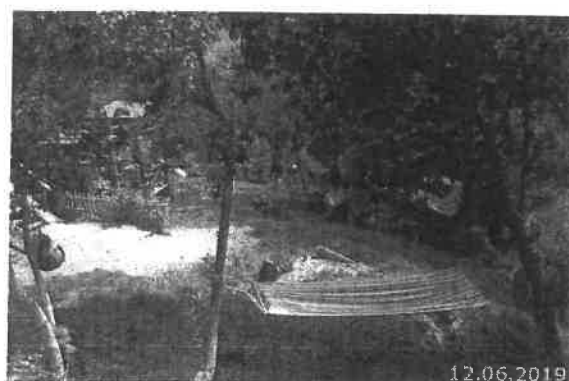
| JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE</b><br>Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII</b><br>Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b><br>Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.<br>Co_A: Resita, zona periferică, Drumul Lupacului - locație similară<br>Co_B: Resita, periferic, Drumul Lupacului, str.Cpt.Smaranda<br>Co_C: Resita, periferic, Calea Caransebesului - locație similară<br>Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b><br>Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:<br>Co_A: cu suprafața mai mare, primește o justare de 15%<br>Co_B: cu suprafața mai mare, primește o justare de 15%<br>Co_C: nu necesită ajustări<br>Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, B, deoarece din analiza pieței im ob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b><br>Comparabilele utilizate au CMBU similară (rezidențială) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE</b><br>Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.<br>Co_A: drum pietruit - inferior (10%)<br>Co_B: drum asfaltat - similar<br>Co_C: drum neamenajat - inferior (10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b><br>Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorate topografiei terenului.<br>Co_A: panta - similar<br>Co_B: panta - similar<br>Co_C: drept - superior (-25%)<br>Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din plata specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografie (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b><br>Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pelet, en. el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe plată specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.<br>Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, înseamnă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe plată vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.<br>Co_A: en. el - superior (-5%)<br>Co_B: en. el - superior (-5%)<br>Co_C: în zonă - similar<br>Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect. |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b><br>Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschiderea) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.<br>A: neregulată -<br>B: neregulată -<br>C: regulată - superior (-10%)<br>Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL</b><br>Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.<br>Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.<br>Co_A: nu este cazul - similar<br>Co_B: nu este cazul - similar<br>Co_C: nu este cazul - similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |

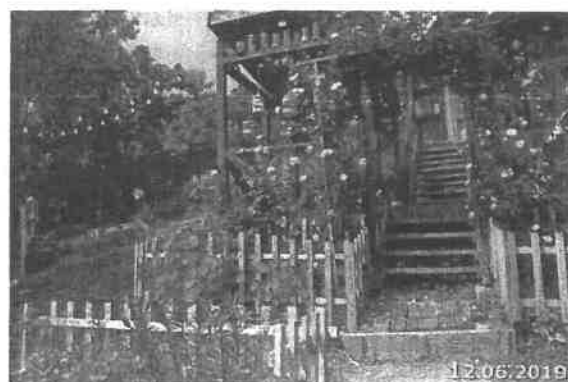
Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces , vecinatati

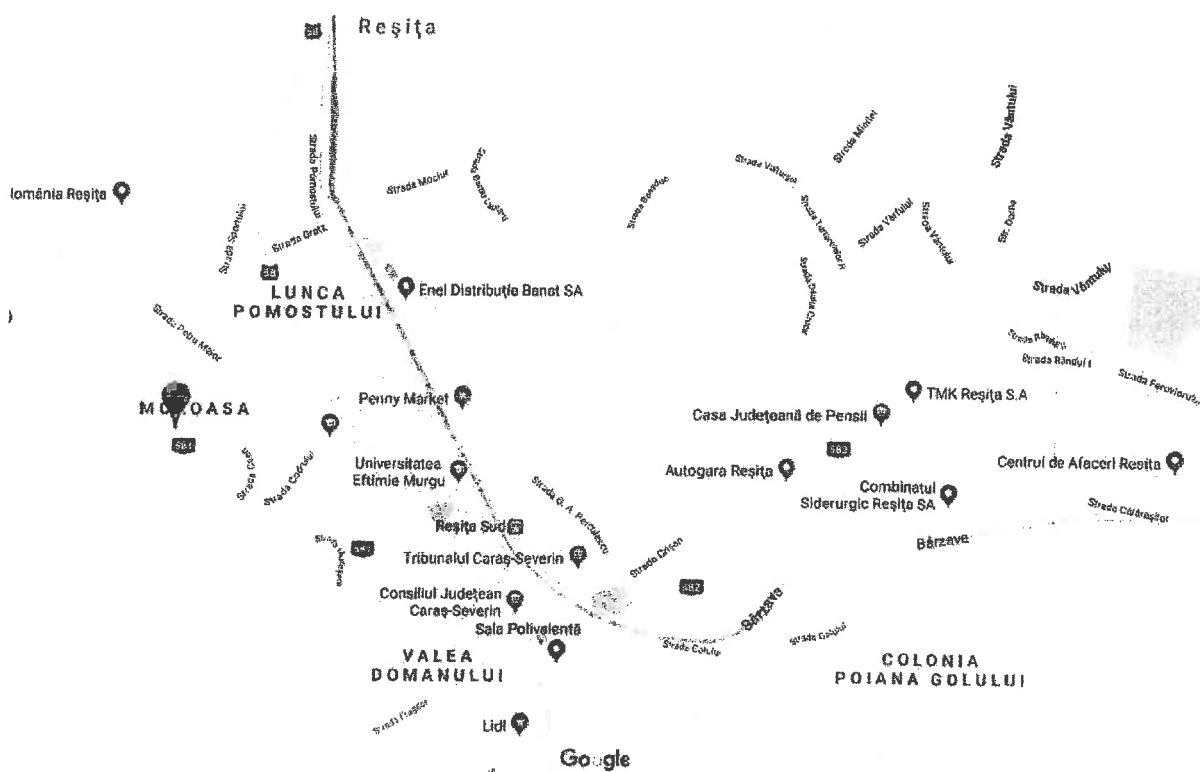


Perspectiva teren



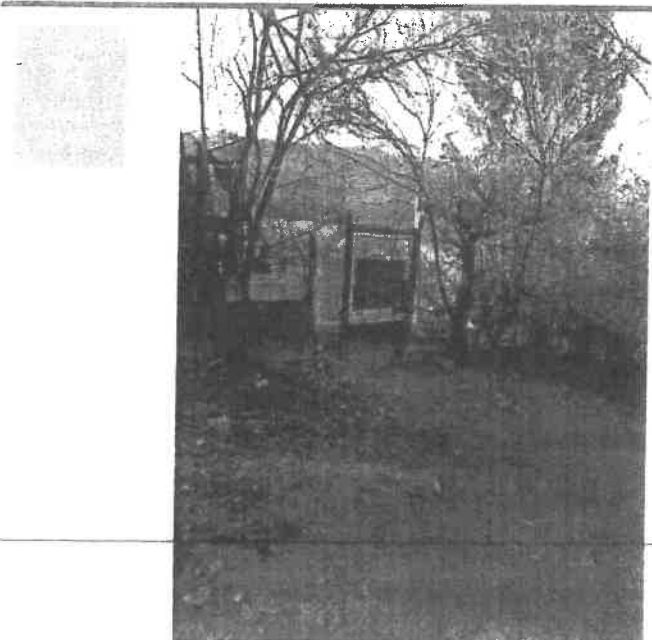


## Anexa nr. 3 - Harta



<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

## Comparabila A



**11 000 €**  
Negociabil

Trimite mesaj

0771 106 342

Resita, Judet Caras-Severin  
Vezi pe harta

Nick  
Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

## Teren în Resita

Resita, Judet Caras-Severin  
Numar anunt: 181007752

Adaugat de pe telefon La 10:36, 2 Iunie 2019,

Raporteaza

**"TREBUIE SĂ ȚINEM COI"**

Oferit de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **1 190 m<sup>2</sup>**

Viva Credit: **Il vrei? Cumpara-! Iti dam pana la 2000 lei!**

Proprietar vând teren în Reșița pe drumul Lupacului, are suprafață de 1190m<sup>2</sup>, este construită și o căsuță, este întabulat, are energie electrică, se poate trage și gaz, apa. Pentru mai multe informații sunați la nr. 771 - arata telefon - . Preț negociabil la fața locului.



<https://www.olx.ro/oferta/teren-in-resita-IDcfunS.html#3ed484e73e>

Comparabila B

**romimo.ro**  
o marca rusamedia

Contul meu ★ Fa

**Vanzare teren intravilan**Caras-Severin, Resita  [Vezi pe harta](#)**10 000 EUR**

Validat din 05.04.2019 03:00:06

**Specificatii****Suprafata terenului** 1000,0 m<sup>2</sup>**Destinatie**

Rezidential

**Amenajare strazi**

Betonate

**Utilitati generale** Apa, Curent**Alte caracteristici**

Acces auto, La sosea

**Descriere**

Vand teren intravilan - 1000 mp. situat in Resita, str. Cpt. Smaranda Ion nr. 30, situat aproape de Centrul de Recuperare PRO VITAM (de pe drumul Lupacului). Pretul negociabil.

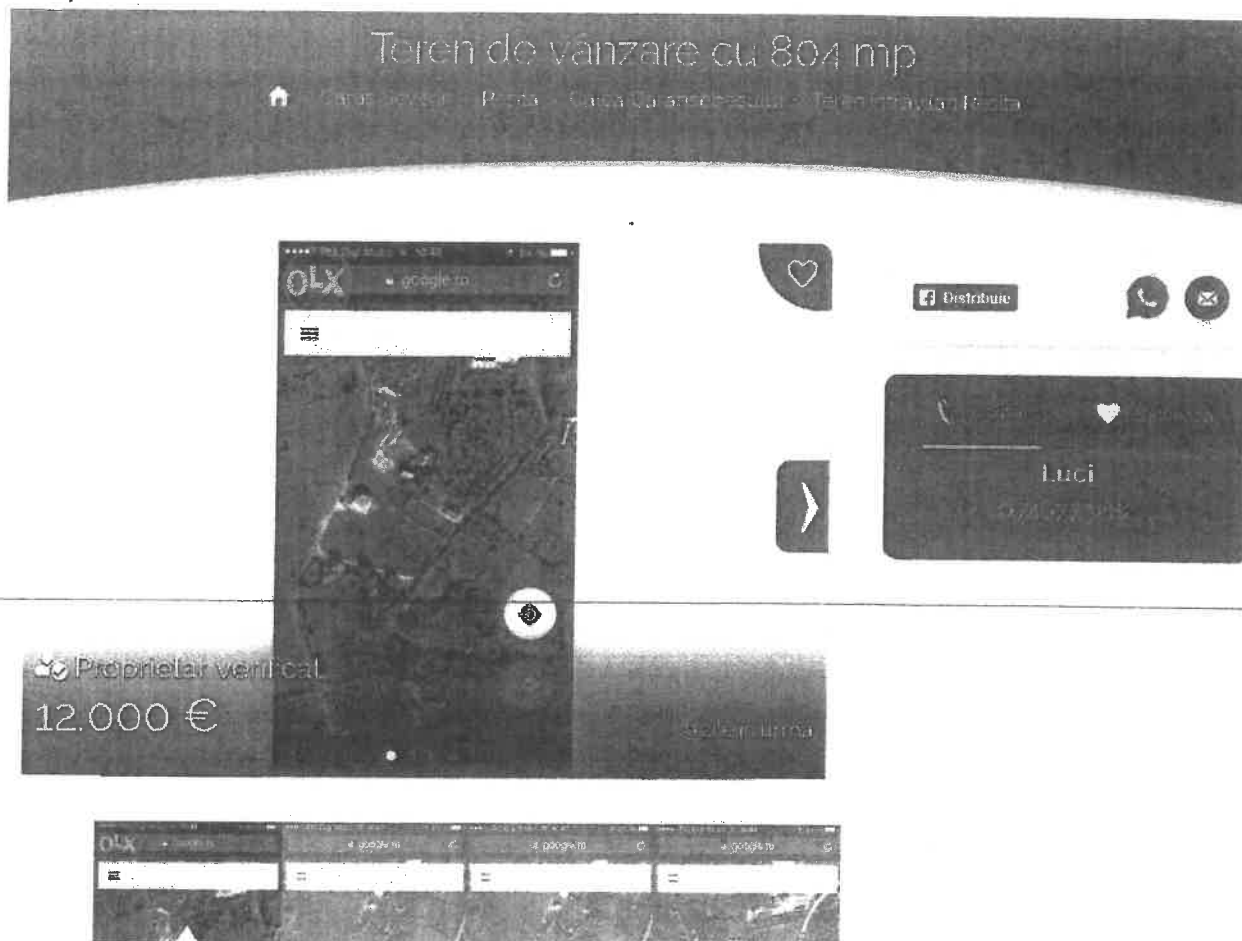
0752142128

 Mesaj Fa oferta Vizualizari: 53 Raporteaza**Mihai Elisabeta**

Vezi toate anunturile

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/58519033f3717597d544d82404h7g481.html>

## Comparabila C



## Teren intravilan Resita

Sesizează o problemă

## Detalii

|                              |             |                           |                    |
|------------------------------|-------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Preț / m<sup>2</sup>:</b> | 14.93 €     | <b>Suprafață utilă:</b>   | 804 m <sup>2</sup> |
| <b>Comision 0%:</b>          | Da          | <b>Clasificare teren:</b> | Intravilan         |
| <b>Tipul terenului:</b>      | Construcții | <b>Etaj</b>               | Nespecificat       |

## Descriere

Vand teren intravilan, in Resita, Calea Caransebesului km 1, suprafata 804 mp, zona panoramica, ideal construire casa, 15 euro/mp. FIX. Nu deranjati pt negocieri. Multumesc.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/804-mp-teren-vanzare-calea-caransebesului-0-26299286>

## Oferte vanzare teren suplimentare

**publi24.ro**  
o marca russmedia Contul meu  Favorite 

Cauta anunturi ..

 Timis

Publi24.ro / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

**Vand 2 parcele teren (540 mp si 760 mp) pe calea timisoarei 2** Caras-Severin, Resita  Vezi pe harta**15 EUR**

Valabil din 12.06.2019 11:42:40

**Specificatii****Suprafata terenului** 1300,0 m<sup>2</sup>**Descriere Imobiliare**

Vand 2 parcele teren 540 mp si 760 mp Calea Timisoarei 2 Resita, spre manastire, deasupra primului rand de case cu utilitate in proximitate si PUZ. Detalii telefon 0744807411. Pretul este negociabil, suprafata totala: 1300

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

0744807411

 Mesaj Fa oferta Vizualizari: 1130 Raporteaza **gabi enciu**

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-2-parcele-teren-540-mp-si-760-mp-pe-calea-timisoarei-2/7b0e667670606750.html>



15 000 €

Negociabil

Gradina intravilan, 1000 mp, 3 bolti de vie, gard plasa serpa de jur imprejur, casa din BCA cu o camera si bucataria, curent electric.

Trimite mesaj

0733 679 782

**Vand gradina**

Resita, Judet Caras-Severin

Adaugat de pe telefon La 12:41, 12 martie 2019,

Numar anunt: 180009191

Like 0 Distribue



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Resita, Judet Caras-Severin  
Vezi pe harta

Ofert de

**Proprietar**

Extravilan / Intravilan

**Extravilan**

Suprafata utila

1 000 m<sup>2</sup>

Vand gradina, 1000 mp, 3 bolti de vie, gard plasa serpa de jur imprejur, casa din BCA cu o camera si bucataria, curent electric.

Se vinde impreuna cu 24 de stupi/familii de albine, cu lazi si rame de rezerva.

Resita, dealul Ciorii, aproape de oras.

Pret 15000€ negociabil.

**Carina Dumitru**

Pe site din iul 2015

Anunturile utilizatorului

Distributie

<https://www.olx.ro/oferta/vand-gradina-IDcbiC3.html#50b3304cd9>

Anexa nr. 5 - Acte

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
IONESCU FLORIN STEFAN



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
BUCUR DUCIAN CORNEZ



