

R O M A N I A
JUDETUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL RESITA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 236
DIN 24.06.2019

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a unor imobile, proprietate privată, reprezentând terenuri ce se află în coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică privind “Reabilitarea și extinderea conductelor de aducțiune, rețelelor de distribuție și rețelelor de canalizare din Reșița” – Tronson 231 – Aducțiune Lunca Bârzavei

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din data de 24.06.2019;

Având în vedere expunerea de motive 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;

Prin proiectul CS-CL-06 privind “Reabilitarea și extinderea conductelor de aducțiune, rețelelor de distribuție și rețelelor de canalizare din Reșița” (filele 269-271), pentru a asigura alimentarea cu apă s-a propus înlocuirea conductei de transport apă potabilă, care face legătura între rezervoarele din Lunca Bârzavei și rețeaua de distribuție de pe strada Făgărașului, ce se va face cu o conductă nouă din PAFSIN, PN 10, SN 10000, cu diametrul de 500 mm;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local nr. 404/2011 privind aprobarea Studiului de fezabilitate pentru obiectul de investiții “Extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată în Reșița” parte componentă a Studiului de Fezabilitate “Modernizarea infrastructurii de apă și apă uzată în județul Caraș-Severin”, ce urmează a se depune la Aplicația pentru Fondul de Coeziune și a contribuției Consiliului Local Reșița la cofinanțarea proiectului, modificată prin HCL 252/2012 și HCL 145/2013;

Văzând Planul de situație privind coridorul de expropriere aferent obiectivului înlocuire conducte de transport apă potabilă Lunca Bârzavei, înregistrat sub nr. 50601/20.06.2019 prin care S.C. AQUACARAȘ S.A. confirmă coordonatele coridorului de expropriere aferent acestei lucrări.

În baza măsurătorilor efectuate în teren și a planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor, realizate de PFA Albai Nelu;

În amplasamentul lucrării aferente lucrării de înlocuire a conductei de transport apă potabilă, care face legătura între rezervoarele din Lunca Bârzavei și rețeaua de distribuție de pe str. Făgărașului, au fost identificate un număr de 3 (trei) proprietăți private, ce se suprapun pe locația unde urmează a fi realizate lucrările de înlocuirea conductelor de transport apă potabilă;

Având în vedere prevederile Ordinului nr.700/09.07.2014 privind Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând Legea nr. 241/ 2006 privind serviciul de alimentare cu apă și de canalizare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, precum și al normelor de aplicare a Legii nr. 255/2010;

Ținând cont de H.G. nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 44 alin 1 al Legii nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, actualizată, documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral din bugetele locale, precum și a celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative;

În baza Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36, alin. (2), lit. b, lit. c, alin (4) lit. a, , alin. 5, lit. a) și art. 45 alin (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local privind “Extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată în Reșița” în sensul realizării lucrărilor de înlocuire a conductelor de transport apă potabilă în zona Lunca Bârzavei – Tronson 231, identificat prin coordonatele comunicate de S.C. AQUACARAȘ S.A., prin adresa nr. 50601/20.06.2019, prezentat în Planul de situație avizat de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre;

Art. 2 – Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor, proprietate privată ale unor persoane fizice, ce constituie coridorul de expropriere, reprezentând teren, în suprafață totală de 857 mp, afectat de lucrarea de înlocuire a conductelor de transport apă potabilă în zona Lunca Bârzavei, identificat prin coordonatele comunicate de S.C. AQUACARAȘ S.A., prin adresa nr. 50601/20.06.2019;

Art. 3 – Se aprobă lista cuprinzând proprietarii și titularii altor drepturi reale ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și valoarea despăgubirilor individuale conform Anexa nr. 2, la prezenta Hotărâre;

Art. 4 – Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de S.C. EGON 2001 S.R.L. cu numerele: 69/07.06.2019, 70/07.06.2019 și 71/07.06.2019, pentru imobilele proprietate privată, ce se află în coridorul de expropriere arbobat la art. 1, reprezentând teren în suprafață totală de 857 mp;

Art. 5 – Se aprobă alocarea, de la bugetul local al Municipiului Reșița a sumei de **2.706 euro, reprezentând 12.788,56 lei**, constituind valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre, pentru cele 3 (trei) proprietăți, cu o suprafață totală de 857 mp;

Art. 6 – Se aprobă înscrierea, după perfectarea operațiunilor legale, în noi coli de carte funciară a imobilelor reprezentând coridorul de expropriere al investiției “Extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată în Reșița”, în proprietatea publică a Municipiului Reșița, cu categoria de folosință curți construcții, având destinația de teren aferent conductelor de transport apă potabilă;

Art. 7 – Se mandatează Primarul Municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, pentru emiterea Deciziei de expropriere;

Art. 8 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița.

Art. 9- Hotărârea se comunică:

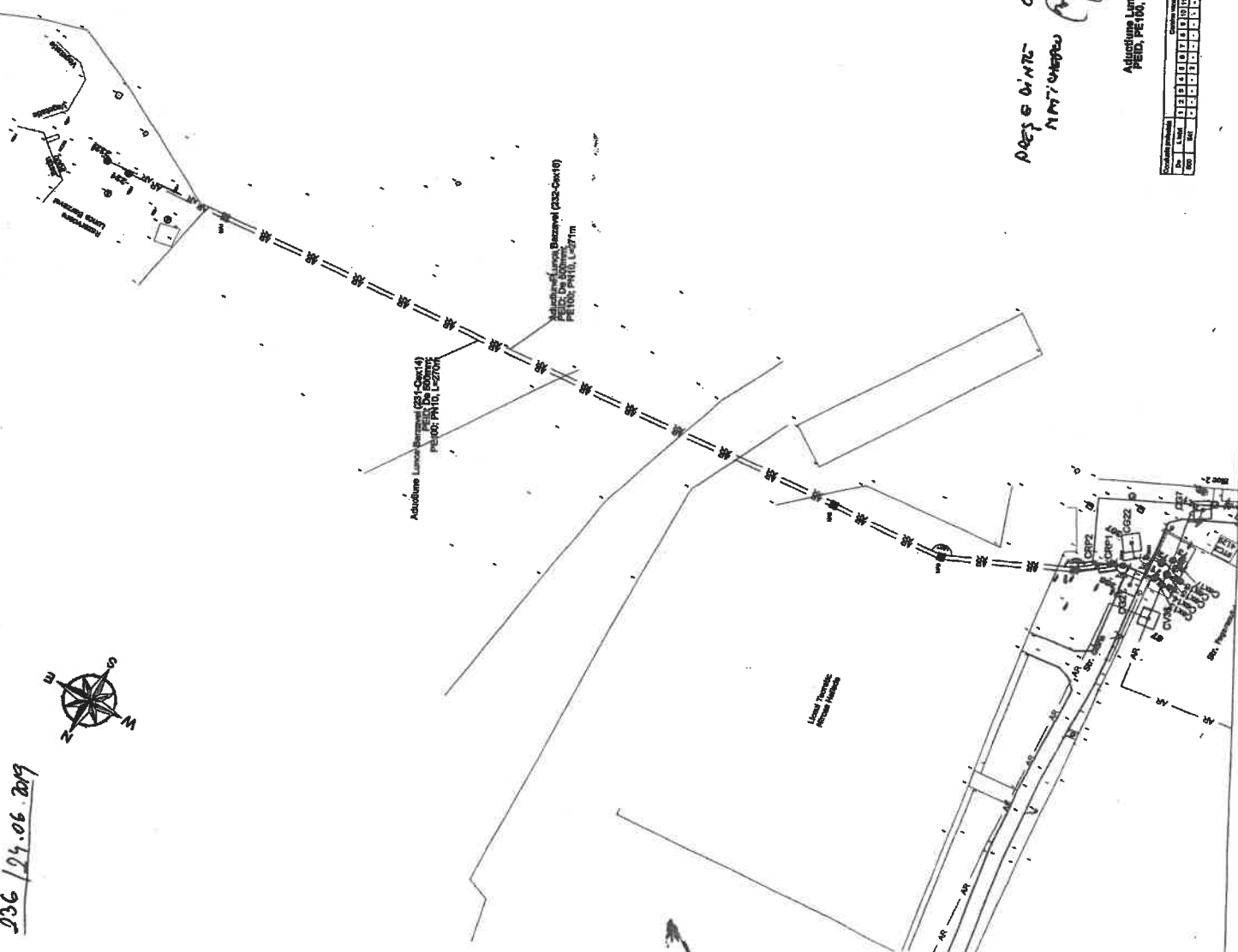
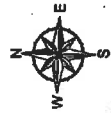
- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului județului Caraș-Severin și Instituției Prefetului Județului Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.
- Direcției Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- S.C. AQUACARAȘ S.A.
- Proprietarilor afectați, prin grija Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița
- Se publică în M.O. și pe site-ul Municipiului Reșița.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN CORNEL

Plan cheie:



JUDETUL CARAS-SEVERIN
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
REȘITA

VIZAT SPRE NESECHINBARÉ
Anexa 19 autorizației de construire
nr. 111/2011

La tecnologia laser per la lettura ottica dei documenti ha consentito di realizzare un sistema di lettura ottica che, oltre a riconoscere i caratteri stampati, è in grado di riconoscere anche i caratteri scritti a mano. Il sistema, denominato "Handwriting Recognition", è in grado di riconoscere i caratteri scritti a mano con una velocità di lettura di 100 caratteri al secondo. Il sistema è in grado di riconoscere i caratteri scritti a mano con una velocità di lettura di 100 caratteri al secondo. Il sistema è in grado di riconoscere i caratteri scritti a mano con una velocità di lettura di 100 caratteri al secondo.

C
M
C

CLASA DE IMPORTANȚA (conf. STAS 10100/0-78)
CLASA DE CONSTRUCȚIE (conf. P 100-2004)
CLASA DE CONSTRUCȚIE (conf. STAS 7081/007)
Norme privind stabilirea categoriei de
Importanța a construcțiilor -

Prezentarea planșelor este clasificată după:

-legenda:

----- AE	Resistivitate relativă determinată la 400 nm	☐ CV	Carbură de azot
----- AE	Resistivitate relativă determinată la 1100 nm	☐ CV	Carbură de vâșe
----- AE	Resistivitate relativă determinată la 1900 nm	☐ CPP	Carbură melculoră prelucrată
----- AE	Rețea moleculară OL	☒ UA	Rețea de azot
----- AE	Rețea moleculară PERO		

[illegible]

W.C. CALLEGARAS S.A. CARGAS ENVIOH

 **W.C. CALLEGARAS S.A.**
Avenida del Comercio No. 5, Buenos Aires
Tel. 48 66 270-271
Fax. 48 332 274-481
Postoffice@callegaras.com

Comparto B.C. Epixia Romania
S.R.L. si Epixia Serviziilor de Ingineria B.L.
96, Dabulsi-Strada nr. 42, 10408 Bucuresti, R. 1, corp A
tel: 1. 82.00.00

MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII DE
93 TRANSPORTURI ÎN JUDEȚUL
BAS JIȘĂRII, AGLOMERAREA RESITA

**Retele apa
P'ien de situatie
Aduclune Lunca Barzavei**

Year	Ing. C. Pombal	Date April 2013
2006	Ing. C. Pombal	Date April 2010
2007	Ing. C. Pombal	Date April 2011
2008	Ing. C. Pombal	Date April 2012

CS-REPT/DA-A1-C-59` 0

președinte
 născut
 CONȚRĂȘEN
 ROMÂNIA
 ȘED. CARASEȘ
 CONSILIUL
 EL. GHEORGHE
 NR. 07437
 ADUCĂTOARE LUCAS
 TRONCEN 231
 PED. PETU, P110, B1 500
 LUCIAN PRINCIPALE

ductiune Lunca Buzovai - Tronean 231 - Căminul de la Gârleu
PEID, PE100, PN10, PN 500, PN 1000, PN 2000, PN 3000, PN 4000, PN 5000, PN 6000, PN 7000, PN 8000, PN 9000, PN 10000, PN 11000, PN 12000, PN 13000, PN 14000, PN 15000, PN 16000, PN 17000, PN 18000, PN 19000, PN 20000, PN 21000, PN 22000, PN 23000, PN 24000, PN 25000, PN 26000, PN 27000, PN 28000, PN 29000, PN 30000, PN 31000, PN 32000, PN 33000, PN 34000, PN 35000, PN 36000, PN 37000, PN 38000, PN 39000, PN 40000, PN 41000, PN 42000, PN 43000, PN 44000, PN 45000, PN 46000, PN 47000, PN 48000, PN 49000, PN 50000, PN 51000, PN 52000, PN 53000, PN 54000, PN 55000, PN 56000, PN 57000, PN 58000, PN 59000, PN 60000, PN 61000, PN 62000, PN 63000, PN 64000, PN 65000, PN 66000, PN 67000, PN 68000, PN 69000, PN 70000, PN 71000, PN 72000, PN 73000, PN 74000, PN 75000, PN 76000, PN 77000, PN 78000, PN 79000, PN 80000, PN 81000, PN 82000, PN 83000, PN 84000, PN 85000, PN 86000, PN 87000, PN 88000, PN 89000, PN 90000, PN 91000, PN 92000, PN 93000, PN 94000, PN 95000, PN 96000, PN 97000, PN 98000, PN 99000, PN 100000, PN 101000, PN 102000, PN 103000, PN 104000, PN 105000, PN 106000, PN 107000, PN 108000, PN 109000, PN 110000, PN 111000, PN 112000, PN 113000, PN 114000, PN 115000, PN 116000, PN 117000, PN 118000, PN 119000, PN 120000, PN 121000, PN 122000, PN 123000, PN 124000, PN 125000, PN 126000, PN 127000, PN 128000, PN 129000, PN 130000, PN 131000, PN 132000, PN 133000, PN 134000, PN 135000, PN 136000, PN 137000, PN 138000, PN 139000, PN 140000, PN 141000, PN 142000, PN 143000, PN 144000, PN 145000, PN 146000, PN 147000, PN 148000, PN 149000, PN 150000, PN 151000, PN 152000, PN 153000, PN 154000, PN 155000, PN 156000, PN 157000, PN 158000, PN 159000, PN 160000, PN 161000, PN 162000, PN 163000, PN 164000, PN 165000, PN 166000, PN 167000, PN 168000, PN 169000, PN 170000, PN 171000, PN 172000, PN 173000, PN 174000, PN 175000, PN 176000, PN 177000, PN 178000, PN 179000, PN 180000, PN 181000, PN 182000, PN 183000, PN 184000, PN 185000, PN 186000, PN 187000, PN 188000, PN 189000, PN 190000, PN 191000, PN 192000, PN 193000, PN 194000, PN 195000, PN 196000, PN 197000, PN 198000, PN 199000, PN 200000, PN 201000, PN 202000, PN 203000, PN 204000, PN 205000, PN 206000, PN 207000, PN 208000, PN 209000, PN 210000, PN 211000, PN 212000, PN 213000, PN 214000, PN 215000, PN 216000, PN 217000, PN 218000, PN 219000, PN 220000, PN 221000, PN 222000, PN 223000, PN 224000, PN 225000, PN 226000, PN 227000, PN 228000, PN 229000, PN 230000, PN 231000, PN 232000, PN 233000, PN 234000, PN 235000, PN 236000, PN 237000, PN 238000, PN 239000, PN 240000, PN 241000, PN 242000, PN 243000, PN 244000, PN 245000, PN 246000, PN 247000, PN 248000, PN 249000, PN 250000, PN 251000, PN 252000, PN 253000, PN 254000, PN 255000, PN 256000, PN 257000, PN 258000, PN 259000, PN 260000, PN 261000, PN 262000, PN 263000, PN 264000, PN 265000, PN 266000, PN 267000, PN 268000, PN 269000, PN 270000, PN 271000, PN 272000, PN 273000, PN 274000, PN 275000, PN 276000, PN 277000, PN 278000, PN 279000, PN 280000, PN 281000, PN 282000, PN 283000, PN 284000, PN 285000, PN 286000, PN 287000, PN 288000, PN 289000, PN 290000, PN 291000, PN 292000, PN 293000, PN 294000, PN 295000, PN 296000, PN 297000, PN 298000, PN 299000, PN 300000, PN 301000, PN 302000, PN 303000, PN 304000, PN 305000, PN 306000, PN 307000, PN 308000, PN 309000, PN 310000, PN 311000, PN 312000, PN 313000, PN 314000, PN 315000, PN 316000, PN 317000, PN 318000, PN 319000, PN 320000, PN 321000, PN 322000, PN 323000, PN 324000, PN 325000, PN 326000, PN 327000, PN 328000, PN 329000, PN 330000, PN 331000, PN 332000, PN 333000, PN 334000, PN 335000, PN 336000, PN 337000, PN 338000, PN 339000, PN 340000, PN 341000, PN 342000, PN 343000, PN 344000, PN 345000, PN 346000, PN 347000, PN 348000, PN 349000, PN 350000, PN 351000, PN 352000, PN 353000, PN 354000, PN 355000, PN 356000, PN 357000, PN 358000, PN 359000, PN 360000, PN 361000, PN 362000, PN 363000, PN 364000, PN 365000, PN 366000, PN 367000, PN 368000, PN 369000, PN 370000, PN 371000, PN 372000, PN 373000, PN 374000, PN 375000, PN 376000, PN 377000, PN 378000, PN 379000, PN 380000, PN 381000, PN 382000, PN 383000, PN 384000, PN 385000, PN 386000, PN 387000, PN 388000, PN 389000, PN 390000, PN 391000, PN 392000, PN 393000, PN 394000, PN 395000, PN 396000, PN 397000, PN 398000, PN 399000, PN 400000, PN 401000, PN 402000, PN 403000, PN 404000, PN 405000, PN 406000, PN 407000, PN 408000, PN 409000, PN 410000, PN 411000, PN 412000, PN 413000, PN 414000, PN 415000, PN 416000, PN 417000, PN 418000, PN 419000, PN 420000, PN 421000, PN 422000, PN 423000, PN 424000, PN 425000, PN 426000, PN 427000, PN 428000, PN 429000, PN 430000, PN 431000, PN 432000, PN 433000, PN 434000, PN 435000, PN 436000, PN 437000, PN 438000, PN 439000, PN 440000, PN 441000, PN 442000, PN 443000, PN 444000, PN 445000, PN 446000, PN 447000, PN 448000, PN 449000, PN 450000, PN 451000, PN 452000, PN 453000, PN 454000, PN 455000, PN 456000, PN 457000, PN 458000, PN 459000, PN 460000, PN 461000, PN 462

LUGLIANI PRINCIPALE																																	
		Cassa di cassa di																								Totale							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
di	L. sold																																
di	di																																

LISTA

Cuprinzând imobilele proprietate privată, ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, privind "Extinderea și reabilitarea infrastructurii de apă și apă uzată în Reșița" – Tronson 231 – Aducțiune Lunca Bârzavei, proprietarii acestora și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. crt.	Numele și prenumele proprietarului	Nr. top/ cadastral	Nr. CF	Amplasament	Suprafața din acte mp		Suprafața afectată mp		Suprafața rămasă neexpropriată mp		Valoarea despăgubirii - Lei -
					Teren	Const rucții	Teren	Const rucții	Teren	Const rucții	
1.	S.C. ADRISMAR S.R.L.	Cad:5069 Top: (1235/2 – 1236/2/3)	35503 Reșița	Lunca Bârzavei	537	-	Lot 2 119	-	Lot 1 252 și Lot 3 166	-	2.249,58
2.	1) Harbuzaru Paul Gheorghe și soția; 2) Harbuzaru Maria, născută Alexan, <i>bun comun</i>	Cad: 35719	35719 Reșița	Lunca Bârzavei	8.632	-	Lot 2 178	-	Lot 1 8.172 și Lot 3 282	-	2.504,78

3.	Oancea Maria	Top: 1241/4	43762 Reșița	Lunca Bârzavei	3.687	-	Lot 2 560	-	Lot 1 2300 și Lot 3 827	-	8.034.20
----	--------------	----------------	-----------------	-------------------	-------	---	--------------	---	----------------------------------	---	----------

Curs euro BNR, 19.06.2019 - 4.7260 Lei/euro

DIRECTOR EXECUTIV
GÂRTOI Marius Liviu

INSPECTOR
Canceal Vasile

[Signature]

DIRECTOR EXECUTIV
Maria ASOFRONTEI-UZUN

CONSILIER,
Victoria DUMBRĂVĂ

[Signature]

PREȘEDINTE
DE ȘTIINȚĂ,
MATEHEȘCU
2018 08 11 COCUTE



CONTEANUTUL
SECRET
București
1
[Signature]

FINANCIAL
CONSULTING



S.C. EGON 2001 S.R.L.

Str. Padeș, Bl.2, Sc.A, Ap.6, Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

J 11 / 77 / 2001, C.U.I. R 13757568

Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX, Banca Transilvania, Suc. Resița

Cont nr. RO34FNNB006602494855RO01 Credit Europe Bank Romania SA

Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resița

Tel: fax/ 0255-212234

E-mail : egon2001@gmail.com

Consultanță economico-financiară

Evaluări proprietăți imobiliare

Evaluări bunuri mobile

Nr. raport: 69/07.06.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN (LOT 2)

Identificat cu CF nr.35503 Resița,

situat în loc. Resița, jud. Caraș-Severin

Suprafața = 119 mp

Utilizator: U.A.T. MUNICIPIUL RESIȚA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și U.A.T. MUNICIPIUL RESIȚA,

Iunie 2019

07.06.2019

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 119 mp (LOT 2), propus spre dezmembrare din terenul in suprafata de 537 mp inscris in CF nr.35503 Resita, CAD 5069 Top: (1235/2-1236/2)/3, situat in localitatea Resita, 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 07.06.2019, este:

476 EUR, echivalent a 2.246 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

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului.....	6
3. Termenii de referinta ai evaluarii	7
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.	8
Tipul valorii estimate	8
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	9
Natura si sursa informatiilor.....	9
Responsabilitatea fata de terti.....	9
Ipoteze.....	10
Ipoteze speciale.....	11
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	11
Conformitatea evaluarii cu SEV / Devieri de la SEV	11
4. Prezentarea datelor.....	12
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	12
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului	13
Descrierea amenajarilor si constructiilor	14
Date privind impozitele si taxele	14
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotatele curente	14
Analiza pietei imobiliare.....	14
5. Analiza datelor și concluziilor.....	17
Cea mai buna utilizare.....	17
Metoda comparatiei directe	18
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	19
6. Anexe	21

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului de evaluare	07.06.2019	
Data inspectiei	05.06.2019 (<i>Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii</i>)	
Data evaluarii	07.06.2019	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Resita, Micro II, Jud. Caras - Severin	
Utilitatile zonei	Energie electrica, apa (retea localitate), canalizare (retea localitate), gaze naturale, iluminat public	
Acces	din Str.Fagarasului (drum principal asfaltat) ulterior pe Aleea Gloria (drum public asfaltat) si drum pietruit	
Suprafata teren	St = 119 mp (<i>conform masuratori cadastrale</i>) (<i>LOT 2 din Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire scara 1:500</i>)	
Proprietar	S.C. ADRISMAR S.R.L.	
Utilizare existenta	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil (<i>conform extras de Carte Funciara</i>)	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7183 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	476 EUR	2.246 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini inregistrate	Conform extras CF prezentat, sunt inscrise sarcini: - Ipoteca in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA SUCURSALA GHEORGHE LAZAR TIMISOARA (Contract de ipoteca nr.434/2008) - Ipoteca in favoarea ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE A MUNICIPIULUI RESITA (Act administrativ nr.96 din 17.02.2011 emis de ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE RESITA) Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.	
Observatii speciale	<i>Conform extras de Carte Funciara este intabulat un drept de servitute de trecere pe directia est-vest cu dimensiunile: lungimea de 18,12 m, 14,28 m, latimile: 5,21m, 3,32 m pe directia sud-nord cu dimensiuni pe lungime: 65,90l, 69,32m si latime de 4 m pe parcela nr.top(1235/2-1236/2) in favoarea parcelelor cu nr.top (1235/2-1236/2)/1 si nr.top (1235/2-1236/2)/3</i>	
	<i>Evaluatorul a analizat Planul de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire scara 1:500, extrasul de carte funciara si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Gartoi Liviu locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta.</i>	

	<i>Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de proprietar respectiv: Extras de carte funciara nr.cerere 29311/30.05.2019 si Planul de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire scara 1:500</i> <i>S-a solicitat certificat de urbanism pentru informatiile privind regimul juridic, economic si tehnic al terenului la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii.Nu s-a pus la dispozitie documentul solicitat.</i> <i>Evaluarea s-a realizat in ipoteza de teren liber categoria de folosinta arabil (conform extras de carte funciara), disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta. Daca apar informatii din care sa rezulte ca terenul este afectat intr-un anumit fel de viitoare dezvoltari in zona, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica valoarea estimata in mod corespunzator.</i> <i>Evaluarea terenului s-a realizat, conform solicitarii clientului/ utilizatorului, in ipoteza de teren dezmembrat.</i>
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	-

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluarii numai fata de clientul și utilizatorul lucrarii 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 conditiile 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, Micro II, jud.Caras -Severin
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata 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	S.C. ADRISMAR S.R.L. cota actuala 1/1
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre S.C. ADRISMAR S.R.L.in baza documentelor avute la dispozitie.

Conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire, Anexa 1.36, din terenul in suprafata totala de 537 mp, cu nr. cadastral 5069 inscris in CF nr.35503 Resita(nr.CF vechi 13804 UAT Resita) se propune dezmembrarea urmatoarele imobile:

- LOT 1, vand suprafata de 252 mp
- LOT 2, avand suprafata de 119 mp
- LOT 3, avand suprafata de 166 mp

Conform solicitarii clientului/ utilizatorului, obiectul prezentei evaluarii este reprezentat de terenul **LOT 2, avand suprafata de 119 mp.**

Conform extras CF prezentat (Nr. 35503 Resita, nr.CF vechi 13804 UAT Resita), sunt inscrise sarcini:

- Ipoteca in favoarea UNICREDIT TIRIAC BANK SA SUCURSALA GHEORGHE LAZAR TIMISOARA (Contract de ipoteca nr.434/2008)
- Ipoteca in favoarea ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE A MUNICIPIULUI RESITA (Act administrativ nr.96 din 17.02.2011 emis de ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE RESITA)

Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

Baza de evaluare.	Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.
Tipul valorii estimate	Conform acestui standard, valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. Metodologia de calcul a “valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2018.
Data evaluarii	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 07.06.2019 , data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna Iunie 2019 . Data evaluarii este 07.06.2019 .
Inspectia proprietatii	Inspectia a fost efectuata in data de 05.06.2019 , de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dlui. Gartoi Marius. Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.
Moneda in care se exprima valoarea estimata	Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (07.06.2019) este cel afișat de BNR, și anume 4,7183 lei/EUR .
Modalitati de plata	Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.
Conformitatea evaluarii cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

- ✓ SEV 102- Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 400 – Verificarea evaluarii
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatii;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✓ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietarul terenului, respectiv:

- Extras de Carte Funciara nr. 35503 Resita, nr.cerere 29311/30.05.2019;
- Plan d amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire scara 1:500;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referinta al monedei nationale afișat de BNR;
- ✓ Publicatii privind piata imobiliara;
- ✓ Articole din presa;

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.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client și 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.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică 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

Evaluarea s-a realizat conform solicitarii clientului/ utilizatorului, in baza documentatiei puse la dispozitie, in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este deplin si in ipoteza ca terenul este dezmembrat.

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.
Descrierea
juridica**

Conform documentelor (extras de carte funciara nr.35503 Resita), proprietatea este descrisa astfel:

- Teren , CAD 5069, Top (1235/2-1236/2)/3 in suprafata de 537 mp

Proprietar: S.C. ADRISMAR S.R.L.

Adresa: Loc. Calnic , jud. Caras-Severin (conform Extras de Carte Funciara nr. cerere 29311/30.05.2019)

Conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire, Anexa 1.36, din terenul in suprafata totala de 537 mp, cu nr. cadastral 5069 inscris in CF nr.35503 Resita(nr.CF vechi 13804 UAT Resita) se propune dezmembrarea urmatoarele imobile:

- LOT 1, vand suprafata de 252 mp
- LOT 2, avand suprafata de 119 mp
- LOT 3, avand suprafata de 166 mp

Conform solicitarii clientului/ utilizatorului, obiectul prezentei evaluarii este reprezentat de terenul **LOT 2, avand suprafata de 119 mp.**

**Identificarea
eventualelor
bunuri mobile
evaluate**

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

**Date despre
zona, oras,
vecinatati si
amplasare**

- Proprietatea este amplasată în zona mediana a localitatii Resita, zona Micro II, jud. Caras-Severin, cu acces din drum principal asfaltat str.Fagarasului pe drum secundar asfaltat Aleea Gloria și ulterior pe un drum secundar pietruit. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.
- Tipul zonei: comercial/rezidential
- 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: Da, Colegiul National Mircea Eliade, Colegiul Tehnic Carasan
- Unitati medicale: Da, Spitalul Judetean de Urgenta Resita
- Institutii de cult: Da, Biserica Pentecostala Izvorul Vietii, Parohia Romano-Catolica

- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Nu
- Altele: Stadion Gloria, Salon Karina, Complex Olimpic Sportiv

**Informatii
despre
amplasament.
Descrierea
terenului**

Proprietatea este amplasata in zona mediana a localitatii Resita, zona Micro II, jud. Caras-Severin, cu acces din drum principal asfaltat str.Fagarasului pe drum secundar asfaltat Aleea Gloria su ulterior pe un drum secundar pietruit;

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: $S_t = 119 \text{ mp}$ LOT 2
(conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire)
- Deschiderea la strada: 8,73 ml
- Dimensiuni: conform plan de amplasament
- Inclinare: panta
- Forma: regulata
- Acces: -
- 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: arabil
- 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 amenajarilor si constructiilor	Nu este cazul
Date privind impozitele si taxele	Valorile impozabile, impozitele si taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente	Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu sunt disponibile. - Data: - - Vanzatori: - - Pret vanzare: -
Analiza pietei imobiliare	Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (rezidentiala/comerciala) și de

tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinatie gradina (arabil) situate in zona mediana a localitatii Resita, Jud. Caras-Severin.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in localitatea Resita, Jud. Caras-Severin.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Deși fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

In analiza acestei piete am investigat și aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Resita - resedinta a judetului Caras – Severin, este amplasata in sud-vestul Romaniei, in partea de nord, nord-vest a judetului, pe cursul mijlociu al raului Barzava, la poalele muntilor Semenici, intr-o zonă geografică de un pitoresc deosebit si cu obiective turistice atrăgătoare.

Municipiul este desfasurat de-a lungul cursului regularizat al raului Barzava. Accesul in oras se face de pe doua cai principale rutiere : dinspre Timisoara pe DN 58b, respectiv dinspre Caransebes pe DN 58 si cale ferata dinspre aceleasi directii.

Din municipiu se deschid cai de acces spre toate zonele turistice ale judetului: Semenici, Valiug-Crivaia, Secu, Anina, Cheile Carasului, Oravita si Moldova Noua, 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 si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

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

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 scazut 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
- 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 in același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea de utilizare **Intravilan arabil (gradina)**.

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 gradina (arabil)**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este fizic posibila
- este permisa legal
- este fezabila financiar

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.

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.

Avand in vedere informatiile disponibile despre oferte de vanzare pentru terenuri similare s-a optat pentru metoda comparatiei directe.

In prezentul raport de evaluare nu s-au utilizat metode alternative de evaluare a terenului datorita lipsei informatiilor necesare pentru aplicarea acestor metode.

Metoda comparatiei directe

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 tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat.

Anexat este prezentată **Grila comparațiilor de piață**. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea loturilor de teren analizate. Aceasta a fost estimată la:

476 EUR, echivalent a 2.246 lei

**Analiza
rezultatelor si
concluzia
asupra valorii**

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

Abordarea prin comparatia directa = **476 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 corecțiile aduse prețurilor 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) si 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):

476 EUR, echivalent 2.246 LEI

la cursul valutar de *4,7183 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piața similară cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corectare cantitativă.

Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

Rolul comparației relative este să restrângă intervalul prețurilor pe care piața le recunoaște (la fel, intervalele trebuie să fie rezonabile). În analiza comparației relative, rezultate credibile

pot fi obținute prin încadrarea proprietății în cauză între comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare din punctul de vedere al caracteristicilor. În cazul în care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

După identificarea proprietatilor comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, în urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

În concluzie, valoarea terenului, rezultată prin metoda comparației directe este:

$$V_{\text{teren}} = 476 \text{ EUR, echivalent a } 2.246 \text{ lei}$$

Mai jos este prezentată determinarea valorii prin metoda comparației de piață.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. Imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	5 €	3 €	4 €	5 €
SUPRAFAȚA (mp)	119 mp	1093 mp	1200 mp	3500 mp	4200 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Resita, Micro II	Resita, Micro IV	Resita, spre Terova	Resita, Calea Căren sebesului, km 3 în spatele Penșunii Memento	Resita, Micro II
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	piețuit	piețuit	piețuit	piețuit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta	panta	panta	drept	panta
UTILITATI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	neregulată	regulată	regulată	regulată
ALTE ELEMENTE	0%	similare	similare	similare	similare
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil

**GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	119 mp	1093 mp	1200 mp	3500 mp	4200 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	5 €/mp	3 €/mp	4 €/mp	5 €/mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament	-	0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)	-	4 €/mp	3 €/mp	4 €/mp	5 €/mp
Elemente specifice tranzacției					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății					
LOCALIZARE	Resita, Micro II	Resita, Micro IV	Resita, spre Terova	Resita, Calea Caransebesului, km 3 în spatele Pensunii Memento	Resita, Micro II
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
Caracteristici fizice					
SUPRAFATA	119 mp	1093 mp	1200 mp	3500 mp	4200 mp
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta	panta	panta	drept	panta
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	in zona	in zona	in zona	in zona	la limita proprietatii
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulate	neregulate	regulate	regulate	regulate
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	-	similare	similare	similare	similare
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	-	0	0	1	2
SIMILARĂ	-	9	9	7	7
INFERIOARĂ	-	1	1	2	1
COMPARABILITATE GLOBALĂ	-	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila D	5 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	4 €/mp	476 € echivalent a		2.246 (e)	
Comparabila A	4 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila C	4 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila B	3 €/mp	INFERIOARĂ		4.7183 lei/ha (curs BNR)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- 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. Marja de negociere reprezintă diferența dintre ultimul preț oferit și prețul de tranzacționare, și a fost stabilită în funcție de informațiile preluate în urma discuțiilor purtate cu vânzătorii, ținând cont și de datele istorice din plata specifică proprietății subiect.
 - Au fost reținute în analiză nouă elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila detelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 1093 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (în zonă), iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului <carabil>, iar dpdv al <altor elemente>, comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:

- În cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 4 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (în zonă), iar forma și frontul stradal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului <carabil>, iar dpdv al <altor elemente>, comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:

- În cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 3 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 3500 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (în zonă), iar forma și frontul stradal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului <carabil>, iar dpdv al <altor elemente>, comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:

- În cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF,).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFATA,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 4 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 4200 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului <carabil>, iar dpdv al <altor elemente>, comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:

- În cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICȚII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE,).
- În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 5 €/mp.

CONCLUZIA ANALIZEI COMPARATIILOR RELATIVE:

Ținând cont de toate aspectele menționate anterior considerăm ca valoarea de piață a proprietății subiect se află în interiorul intervalului delimitat de comparabilele A și D (4-5 Eur/mp) și este mai apropiată de valoarea inferioară a intervalului.

În aceste condiții, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a proprietății subiect este de 4 eur/mp.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

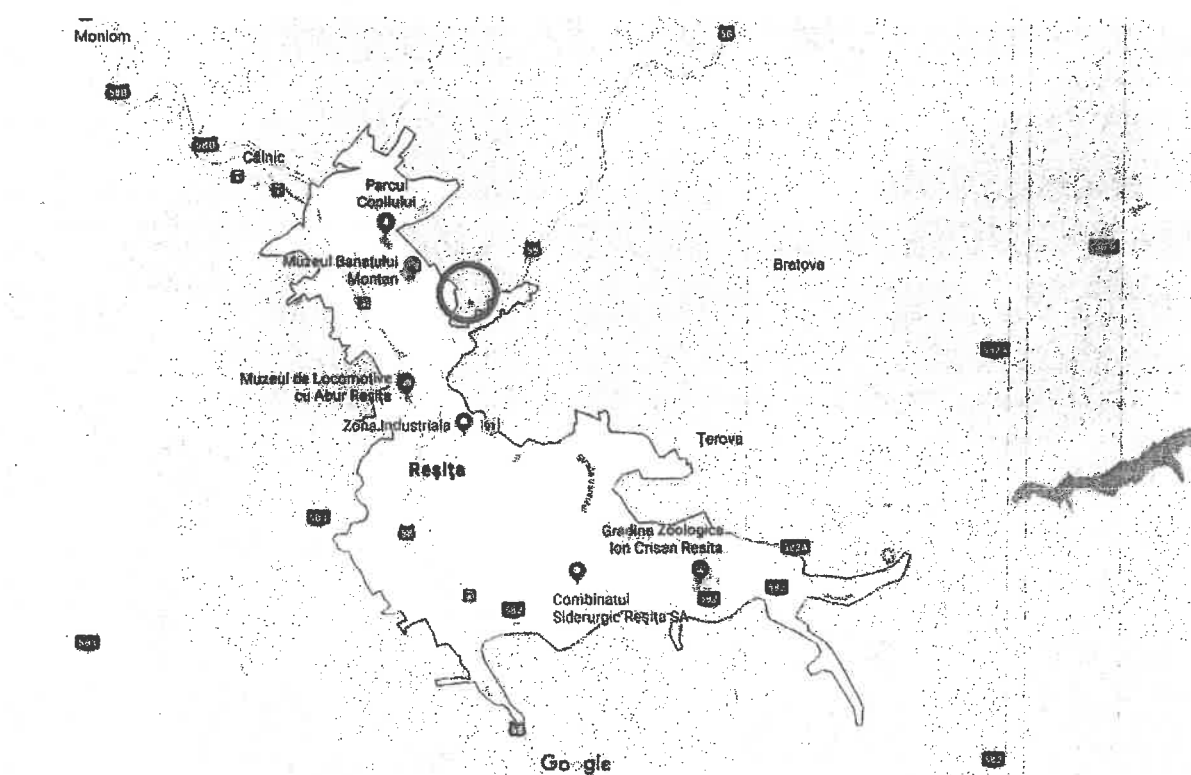
Vecinatati

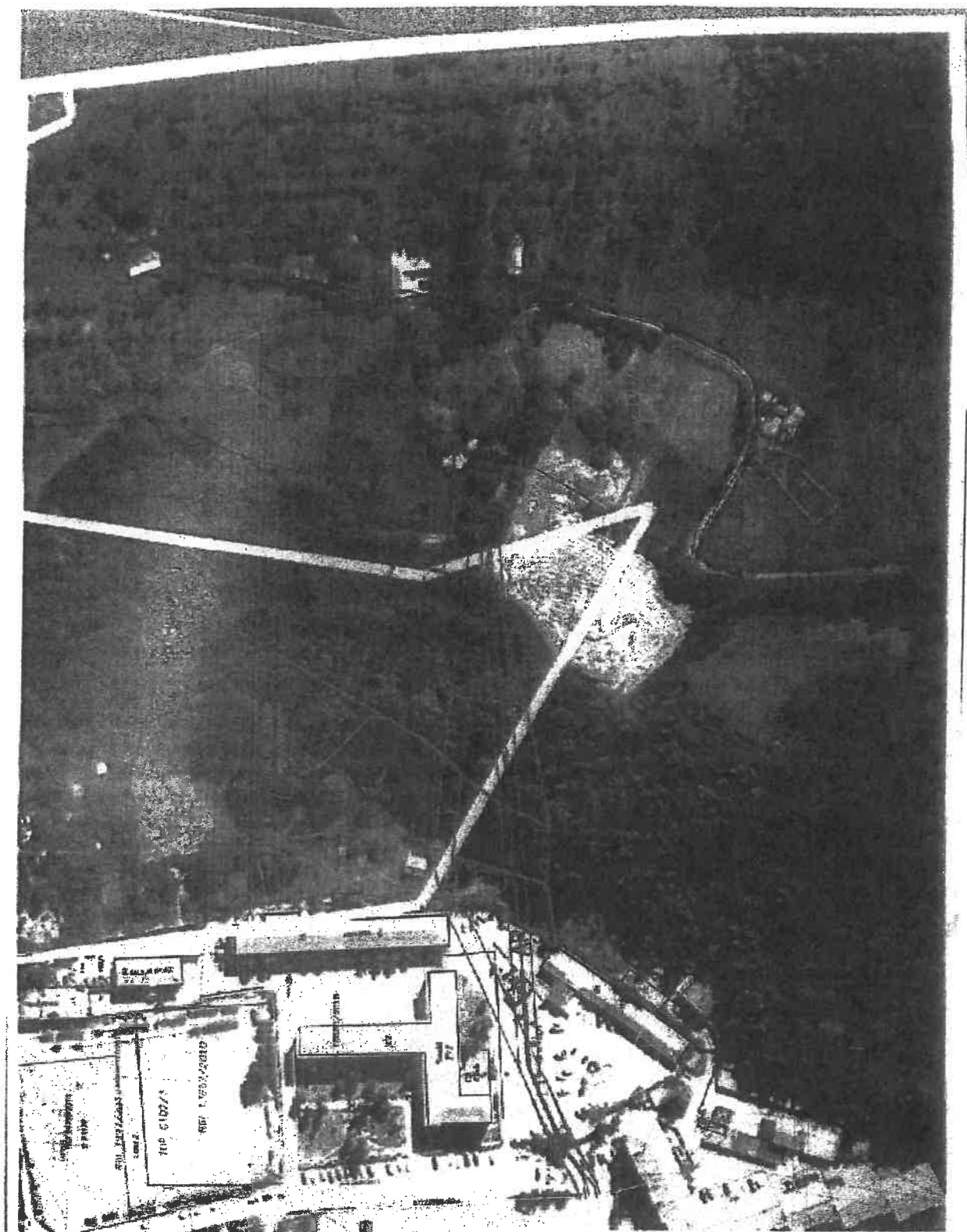


Perspectiva teren



Anexa nr. 3 – Harta (localizare)





Anexa nr. 4 – Cotații de piață (oferte de vânzare)

Comparabila A



5 000 €
Negociabil

Acum poți comanda GRATUIT primul braț card standard Revolut!

Trimite mesaj

0773 709 812

Resița, Județ Caraș-Severin
Vezi pe hartă

Sebastian
Pe site din apr 2016

Anunțurile utilizatorului

Gradina cu casuta
Resița, Județ Caraș-Severin Adăugat de pe telefon La 09:42, 20 mai 2019,
Număr anunț: 180433005

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafața utilă	1 093 m ²		

Neumarkt: **Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!**

Vand gradina(teren) situata in micro 4, dupa cimitirul numarul 8, gradina dispune si de o casuta cu o camera, hol, beci,pod, afumatoare si wc in curte

<https://www.olx.ro/oferta/gradina-cu-casuta-IDcd4RL.html#3ed484e73e>

Comparabila B



4 000 €

Acum poti comanda o A.T.U.I.
primul bucatar standard Revolut

Trimite mesaj

Teren

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 13:18, 12 mai 2019,
Numar anunt: 181307504

Like Dislike



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Extravilan

Suprafata utila 1 200 m²

Neumarkt: Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

Situat in zona frumoasă, linistita, la 5 km de Reșița. Terenul este pe partea stangă cum mergi spre Tărova, la un km departare si la cateva sute de metri de strada principala. Pret negociabil
Telefon 00491794231897

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Daniela

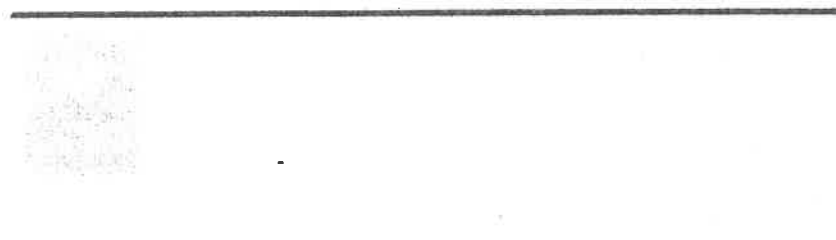
Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDcgKmA.html#d7583da126>

Comparabila C



16 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0763 758 565

Vând urgent teren Calea Caransebeșului km 3

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 13:15, 1 Iunie 2019,
Numar anunt: 184234365

Intră pe site Distribuie



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	3 500 m²		

Viva Credit: **Il vrei? Cumperi acum si platesti la salariu!**

Vând teren extravilan , Calea Caransebeșului km 3, în spate la Pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este în pantă. Suprafață 3500 . Informații la telefon: 770825396

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Camelia

Pe site din nov 2013

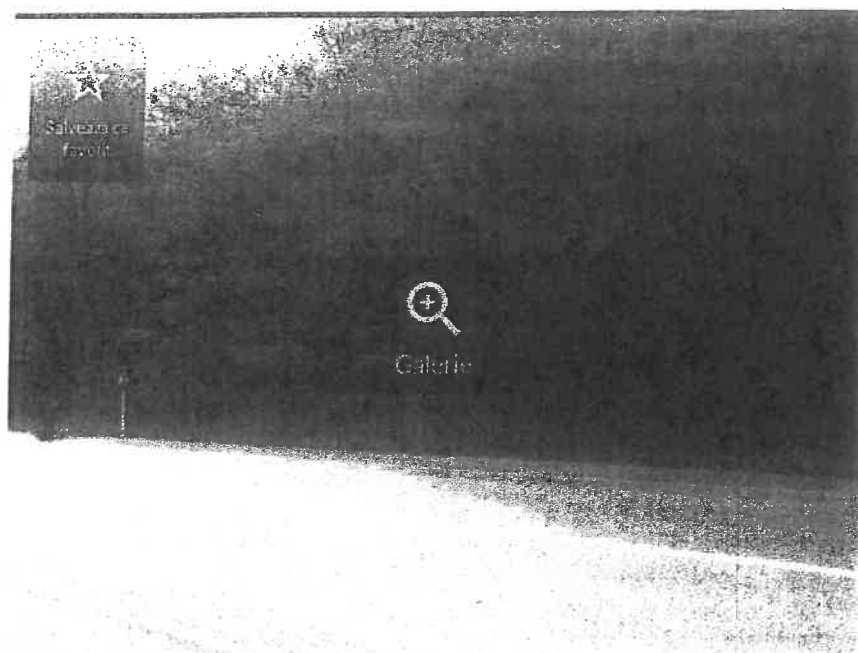
Anunturile utilizatorului

Raporteaza



<https://www.olx.ro/oferta/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3-IDct1M1.html#3ed484e73e>

Comparabila D



22 000 €

Contact prin Story.ro

0745 114 932
 0745 114 932
 0255 221 529
 0741 102 642

Resita, Judet Caras-Severin
 Vezi pe harta



Ion Balanotu

Pe site din iun 2014

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan zona Spitalul Judetean

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 07:18, 29 mai 2019, Numar anunt: 137781039

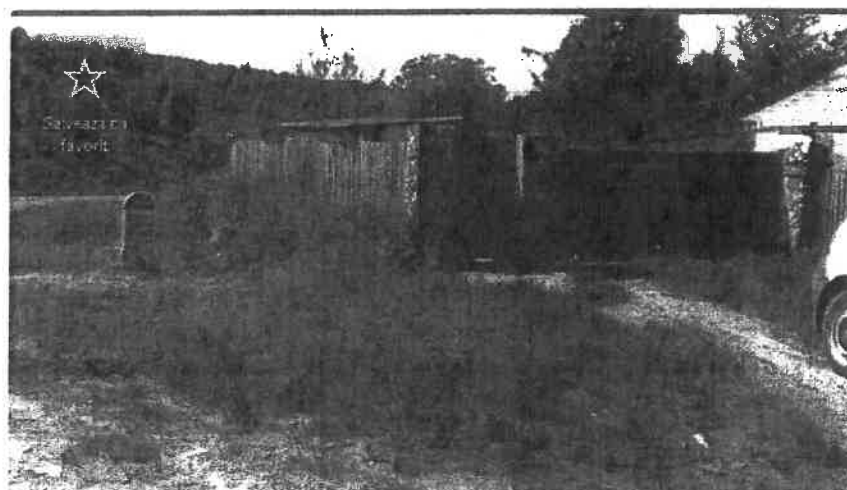
Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	4 200 m ²		
Viva Credit:	Inca nu s-a vandut! Nu ai bani? Ia de-ai!		

Teren intravilan, situat in Resita, pe strada Fagarasului cu front stradal de 70m.

Anunturi publicate de: Magister Afaceri Imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-spitalul-judetean-ID9k78P.html#3ed484e73e>

Comparabile suplimentare

**Vând gradina**

Resita, Judet Caras-Severin
 Numar anunt: 183944985

[Am place](#) [Distribuie](#)

Adaugat de pe telefon La 15:48, 26 mai 2019,

2 €

Negociabil

Acum poți comanda GRATUIT primul tau card standard Revolut!

Trimite mesaj

0740 300 282

Resita, Judet Caras-Severin
 Vezi pe harta

**Ion**

Pe site din dec 2015

Oferit de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Extravilan

Suprafata utila

10 500 m²

Neumarkt:

Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

Vând gradina în suprafață de 10500m/2 .acte la zi.mai multe informații la tel.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-gradina-lDcrOuB.html#3ed484e73e>



5 €

Acum poti comanda NEATUT
primul tau card standard Revalat!

Trimite mesaj

0725 819 060

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta



Diana

Pe site din apr 2015

Anunturile utilizatorului

Teren in Resita cu salas

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 08:25, 20 mai 2019, Numar anunt: 158468849

Like Dislike Distributie

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

Suprafata utila **5 700 m²**

Neumarkt: **Castiga premiul cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!**

Terenul se afla pe Calea Timisorii. Doua constructii din care una renovata partial. Intabulat cu acte la zi, apa si acces auto. Pret 5euro/m2.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-in-resita-cu-salas-IDa1UZb.html#3ed484e73e>

Anexa nr. 5 – Acte



ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA
IMOBILIILOR PUBLICE ȘI PRIVATE AL MUNICIPIULUI REȘIȚA
Reșița, Str. Petru Maior, nr.2 (Bloc 800)
Tel. 0255-220546; Fax. 0255-212483

NR. 46622, 05.06 .2019

Către,
Ec. Exp. Evaluator Dumitru Doru Petrică

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la efectuarea de urgență a evaluării următoarelor terenuri, acestea fiind necesare pentru procedura de expropriere:

- Teren înscris în C.F. nr. 35719 Reșița, în suprafață de 178 mp.
- Teren înscris în C.F. nr. 35503 Reșița, în suprafață de 119 mp.
- Teren înscris în C.F. nr. 43762 Reșița în suprafață de 560 mp.

Alăturat anexăm extras de Carte Funciară și Plan de amplasament și delimitare.

Cu stimă,

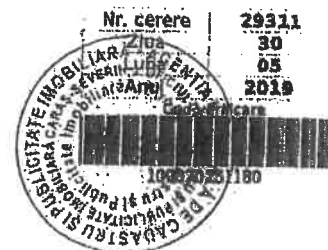
Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35503 Resita



UAT cuprins in anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 13804 UAT RESITA

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Călnic, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 5069 Top: (1235/2 - 1236 / 2/3	537	ARABIL in GOVINDAR - "Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014"

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
16223 / 26/06/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1866/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. „ADRISMAR” S.R.L., cu sediul in Resita OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13804 UAT RESITA)	A1
B2	Intabulare, drept de SERVITUDE- drept de servitute de trecere pe directie est - vest cu dimensiunile : lungimea de 18,12 m, 14,28 m, latimile : 5,21 m, 3,32 m pe directia sud - nord cu dimensiuni pe lungime : 65,90 m, 69,32 m și latime de 4,0 m pe parcela nr top (1235/2 - 1236 / 2)/2 in favoarea parcelelor cu nr top (1235/2 - 1236 / 2/1 și nr top (1235/2 - 1236 / 2/3 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13804 UAT RESITA)	A1
29623 / 03/10/2008		
Contract De Ipoteca nr. 434/2008;		
B3	se noteaza interdictia de grevare, instrainare, inchiriere, restructurare, dezmembrare, alipire, construire, demolare si amenajare in favoarea 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA SUCURSALA GHEORGHE LAZAR TIMISOARA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13804 UAT RESITA)	A1
20716 / 25/07/2011		
Act Administrativ nr. 31/2011, din 15/07/2011 emis de EB NICULESCU DINU;		
B4	in baza Somatiei din 15.07.2011 si a Procesului Verbal de Situatie din dosar 31/2011- a executor bancar NICULESCU DINU MIHAI se noteaza „SOMATIE DE PLATA” pentru suma de 77.341,85 RON plus dobandele si penalitatile calculate pana la data achitarii integrale si urmatoarea staruinta creditorul UniCredit Tiriac Bank SA impotriva debitorului S.C. ADRISMAR SRL	A1
22207 / 22/06/2017		
Act Normativ nr. 17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B5	"Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014"	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
29623 / 03/10/2008	
Contract De Ipoteca nr. 434/2008;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 61500 RON	A1
1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA SUCURSALA GHEORGHE LAZAR TIMISOARA	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 13804 UAT RESITA) plus celelalte obligații de plată aferente creditului rang I	
4197 / 18/02/2011	
Act Administrativ nr. 96, din 17/02/2011 emis de ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE RESITA	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 91620 RON	A1
1) ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE A MUNICIPIULUI RESITA	
OBSERVAȚII: Ipoteca = 91.620 RON	



Carte Funciară Nr. 35503 Comuna/Oraș/Municipiu: Resita
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5069 Top: (1235/2 - 1236 / 2)/3	537	ARABIL în GOVINDAR - "Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014"

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIUL IMOBILULUI
Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	537	-	-	(1235/2 - 1236 / 2)/3	ARABIL în GOVINDAR

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.



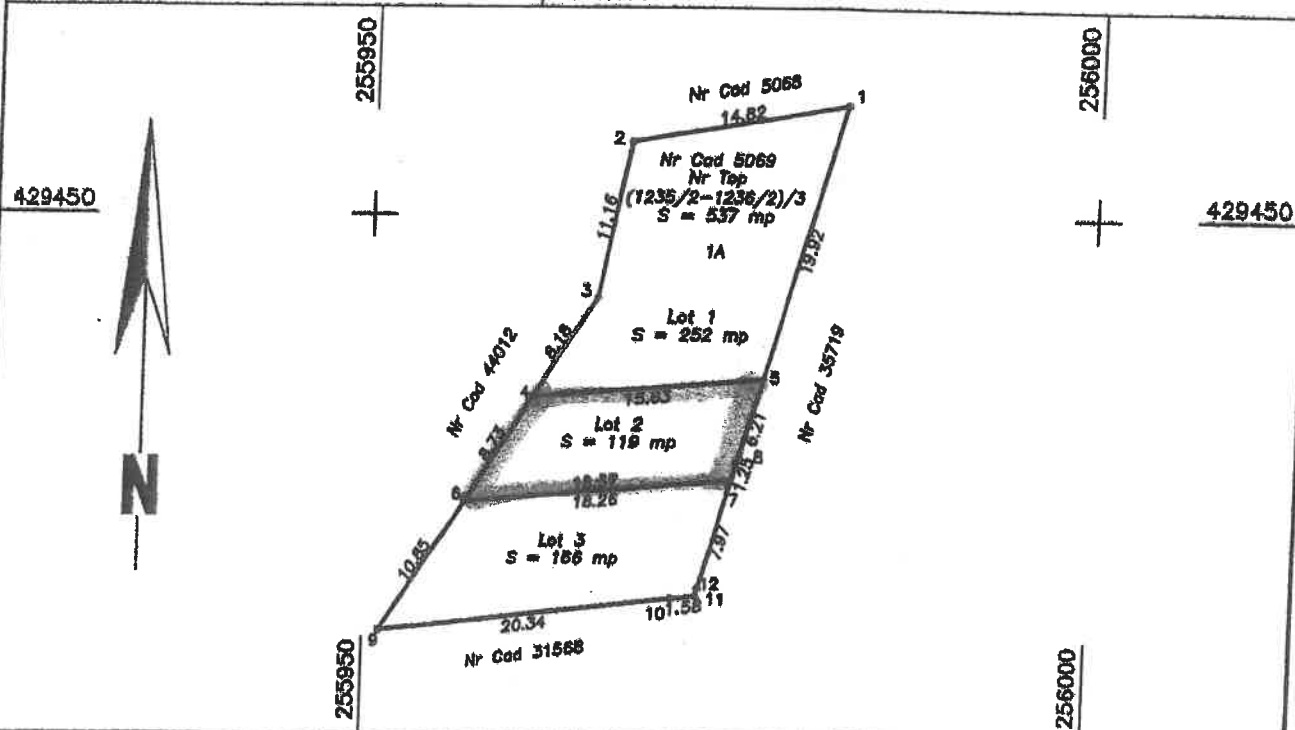
Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:500

Anexa 1.36

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
5069	537	Resita, intravilan

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
35503	RESITA



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata [mp]	Categ. folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata [mp]	Categ. folosinta	Descrierea imobilului
5069	537	A	Teren arabil intravilan		252	A	Lot 1 - Teren intravilan neimprejmuit
					119	A	Lot 2 - Teren intravilan neimprejmuit - teren supus expropriarii
					166	A	Lot 3 - Teren intravilan neimprejmuit
Total					537		

Executant: PFA ALBAI NELU

Confirm executarea masurilor la teren, corectitudinea informatiilor din planul cadastral si corespondenta acestuia cu situatia in teren

Semnatura si stampila

Data: 03.06.2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data

Stampila BCPI



S.C. EGON 2001 S.R.L.

Str. Padeș, Bl.2, Sc.A, Ap.6, Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

J11/77/2001, C.U.I. R 13757568

Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX, Banca Transilvania, Suc. Resița

Cont nr. RO34FNNB006602494855RO01 Credit Europe Bank Romania SA

Cont nr. RO12TREZ18150699XX000699, Trezoreria Municipiului Resița

Tel: fax/ 0255-212234

E-mail: egon2001@gmail.com

Consultanță economică – financiară

Evaluări proprietăți imobiliare

Evaluări bunuri mobile

Nr. raport: 70/07.06.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN (LOT 2)

Identificat cu CF nr.35719 Resița,
situat în loc. Resița, jud. Caraș-Severin

Suprafata = 178 mp

Utilizator: U.A.T. MUNICIPIUL RESIȚA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și U.A.T. MUNICIPIUL RESIȚA,

Iunie 2019

07.06.2019

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 178 mp (LOT 2), propus spre dezmembrare din terenul in suprafata de 8.632 mp inscris in CF nr.35719 Resita, nr.cadastral 35719, situat in localitatea Resita, 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 legitimația nr. 12378, care a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 07.06.2019, este:

530 EUR, echivalent a 2.500 LEI

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

Cu deosebită considerație,
Doru Petrica Dumitru – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului.....	6
3. Termenii de referinta ai evaluarii	7
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	9
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
4. Prezentarea datelor.....	11
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
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 cotatele curente	13
Analiza pietei imobiliare.....	14
5. Analiza datelor și concluziilor.....	17
Cea mai buna utilizare	17
Metoda comparatiei directe	18
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	19
6. Anexa	21

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului de evaluare	07.06.2019	
Data inspectiei	05.06.2019 (<i>Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii</i>)	
Data evaluarii	07.06.2019	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Resita, Micro II, Jud. Caras - Severin	
Utilitatile zonei	Energie electrica, apa (retea localitate), canalizare (retea localitate), gaze naturale, iluminat public	
Acces	din Str.Fagarasului (drum principal asfaltat) ulterior pe Aleea Gloria (drum public asfaltat) si drum neamenajat	
Suprafata teren	St = 178 mp (<i>conform masuratori cadastrale</i>) (<i>LOT 2 din Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire</i>)	
Proprietar	Persoane fizice: HARBUZARU PAUL GHEORGHE si sotia HARBUZARU MARIA	
Utilizare existenta	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil (<i>conform extras de Carte Funciara</i>)	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7183 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	530 EUR	2.500 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini inregistrate	Conform extras CF prezentat, sunt inscrise sarcini: - Ipoteca in favoarea CREDIT EUROPE BANK ROMANIA S.A Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.	
Observatii speciale	<i>Conform extras de Carte Funciara este intabulat un drept de servitute de trecere pe imobilul nr.top G102/5, CFE 41478 UAT Resita- ca fond aservit, in favoarea imobilului cu nr.cad 35719 din CFE 35719, pe o lungime de 88m si o latime de 5,6 m cu o suprafata de 617 m, conform PAD, prin punctele 1,2,3,4,5,6,7,8,23 si 24(Act notarial nr.3127/18.07.2013, act administrativ nr.75/14.10.2013).</i> <i>Conform extras de Carte Funciara este intabulat un drept de servitute de trecere se constituie intre punctele 19,20,21,22,5,60 si 59 pe o suprafata de 382 mp, conform documentatiei cadastrale avizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate imobiliara Caras-Severin, la data de 24.09.2013 si inregistrata la Biroul de Carte Funciara sub nr.28281/26.08.2013 pe imobilul din CF 40512 UAT Resita ca fond aservit in favoarea acestui imobil ca fond dominant.</i>	

	<i>Evaluatorul a analizat Planul de amplasament si delimitare a imobilului extrasul de carte funciara si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Gartoi Liviu locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta.</i>
	<i>Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de proprietar respectiv: Extras de carte funciara nr.cerere 20930/13.06.2017 si Planul de amplasament si delimitare a imobilului.</i> <i>S-a solicitat certificat de urbanism pentru informatiile privind regimul juridic, economic si tehnic al terenului la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice si ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate si aprobate potrivit legii.Nu s-a pus la dispozitie documentul solicitat.</i> <i>Evaluarea s-a realizat in ipoteza de teren liber categoria de folosinta arabil (conform extras de carte funciara), disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta. Daca apar informatii din care sa rezulte ca terenul este afectat intr-un anumit fel de viitoare dezvoltari in zona, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica valoarea estimata in mod corespunzator.</i> <i>Evaluarea terenului s-a realizat, conform solicitarii clientului/ utilizatorului, in ipoteza de teren dezmembrat.</i>
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 credința, 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, Micro II, jud.Caras -Seyerin
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata 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	HARBUZARU PAUL GHEORGHE si sotiaHARBUZARU MARIA
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre HARBUZARU PAUL GHEORGHE si sotiaHARBUZARU MARIA in baza documentelor avute la dispozitie. Conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, din terenul in suprafata totala de 8.632 mp, cu nr. cadastral 35719 inscris in CF nr.35719 Resita se propune dezmembrarea urmatoarele imobile: • LOT 1, vand suprafata de 8.172 mp • LOT 2, avand suprafata de 178 mp • LOT 1, avand suprafata de 282 mp Conform solicitarii clientului/ utilizatorului, obiectul prezentei evaluarii este reprezentat de terenul LOT 2, avand suprafata de 178 mp. Conform extras CF prezentat (Nr. 35719 Resita), sunt inscrise sarcini: - Ipoteca in favoarea CREDIT EUROPE BANK ROMANIA S.A. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.
Baza de evaluare.	Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu
Tipul valorii estimate	cerintele clientului, reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2018.

Data evaluarii	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 07.06.2019 , data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna Iunie 2019 . Data evaluarii este 07.06.2019 .
Inspectia proprietatii	Inspectia a fost efectuata in data de 05.06.2019 , de către evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dlui. Gartoi Marius. Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.
Moneda in care se exprima valoarea estimata	Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (07.06.2019) este cel afișat de BNR, și anume 4,7183 lei/EUR .
Modalitati de plata	Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.
Conformitatea evaluarii cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102- Implementare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 400 – Verificarea evaluarii ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatii;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✓ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietarul terenului, respectiv:

- Extras de Carte Funciara nr. 35719 Resita, nr.cerere 20930/13.06.2017;
- Plan d amplasament si delimitare a imobilului

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- ✓ Publicatii privind piata imobiliara;
- ✓ Articole din presa;

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.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client si 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.

Ipoteze

- ✓ 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;
- ✓ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere,

dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;

- ✓ 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

Evaluarea s-a realizat conform solicitarii clientului/ utilizatorului, in baza documentatiei puse la dispozitie, in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este deplin si in ipoteza ca terenul este dezmembrat.

**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.
Descrierea
juridica**

Conform documentelor (extras de carte funciara nr.35719 Resita), proprietatea este descrisa astfel:

- Teren , nr.cadastral 35719 in suprafata de 8.632 mp

Proprietar: HARBUZARU PAUL GHEORGHE si sotia HARBUZARU MARIANA

Adresa: Loc. Resita, jud. Caras-Severin (conform Extras de Carte Funciara nr. cerere 20930/13.06.2017)

Conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, din terenul in suprafata totala de 8.632 mp, cu nr. cadastral 35719 inscris in CF nr. 35719 Resita se propune dezmembrarea urmatoarele imobile:

- LOT 1, vand suprafata de 8.172 mp
- LOT 2, avand suprafata de 178 mp
- LOT 1, avand suprafata de 282 mp

Conform solicitarii clientului/ utilizatorului, obiectul prezentei evaluarii este reprezentat de terenul LOT 2, avand suprafata de 178 mp.

**Identificarea
eventualelor
bunuri mobile
evaluate**

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

**Date despre
zona, oras,
vecinatati si
amplasare**

- Proprietatea este amplasată în zona mediana a localitatii Resita, zona Micro II, jud. Caras-Severin, cu acces din drum principal asfaltat str. Fagarasului pe drum secundar asfaltat Aleea Gloria si ulterior pe un drum secundar neamenajat. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.
- Tipul zonei: comercial/rezidential
- 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: Da, Colegiul National Mircea Eliade, Colegiul Tehnic Carasan
- Unitati medicale: Da, Spitalul Judetean de Urgenta Resita
- Institutii de cult: Da, Biserica Penticostala Izvorul Vietii, Parohia Romano-Catolica
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Muzee: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Nu
- Altele: Stadion Gloria, Salon Karina, Complex Olimpic Sportiv

Informatii

Proprietatea este amplasata in zona mediana a localitatii Resita,

**despre
amplasament.
Descrierea
terenului**

zona Micro II, jud. Caras-Severin, cu acces din drum principal asfaltat str.Fagarasului pe drum secundar asfaltat Aleea Gloria su ulterior pe un drum secundar neamenajat;

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: $S_t = 178 \text{ mp LOT 2}$
(conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului)
- Deschiderea la strada: -
- Dimensiuni: conform plan de amplasament
- Inclinare: panta
- Forma: regulata
- Acces: -
- 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: arabil
- 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
amenajarilor si
construtiilor**

Nu este cazul

**Date privind
impozitele si
taxele**

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

**Istoric, incluzand
vanzarile
anterioare si**

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu sunt disponibile.

**ofertele sau
cotațiile curente**

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

**Analiza pietei
imobiliare**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in .contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (rezidentiale/comerciale) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinatie gradina (arabil) situate in zona mediana a localitatii Resita, Jud. Caras-Severin.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in localitatea Resita, Jud. Caras-Severin.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina

atractivitatea proprietatilor similare.

Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Deși fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

In analiza acestei piete am investigat și aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Resita - resedinta a judetului Caras – Severin, este amplasata in sud-vestul Romaniei, in partea de nord, nord-vest a judetului, pe cursul mijlociu al raului Barzava, la poalelele muntilor Semenici, intr-o zonă geografică de un pitoresc deosebit si cu obiective turistice atrăgătoare.

Municipiul este desfasurat de-a lungul cursului regularizat al raului Barzava. Accesul in oras se face de pe doua cai principale rutiere : dinspre Timisoara pe DN 58b, respectiv dinspre Caransebes pe DN 58 si cale ferata dinspre aceleasi directii.

Din municipiu se deschid cai de acces spre toate zonele turistice ale judetului: Semenici, Valiug-Crivaia, Secu, Anina, Cheile Carasului, Oravita si Moldova Noua, 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.

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

Zona de nord a orașului este reprezentată de cel mai nou cartier – Lunca Barzavei, care este în totalitate format din blocuri de locuințe P+10 și P+4 etaje.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Ofertele de vânzare pentru terenuri în Resița este foarte scăzută.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel,

ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în **Municipiul Resița, Jud. Caras-Severin**.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de utilizare **intravilan arabil (gradina)**.

Având în vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren cu destinație gradină (arabil)**. Aceasta utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

este maxim productivă (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.

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.

În prezentul raport de evaluare nu s-au utilizat metode alternative de evaluare a terenului datorită lipsei informațiilor necesare pentru aplicarea acestor metode.

Metoda comparației directe

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 utilizări 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 tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt

analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat.

Anexat este prezentată **Grila comparațiilor de piață**. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea loturilor de teren analizate. Această a fost estimată la:

530 EUR, echivalent a 2.500 lei

**Analiza
rezultatelor si
concluzia
asupra valorii**

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

Abordarea prin comparatia directa = **530 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) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe.

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

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):

530 EUR, echivalent 2.500 LEI

la cursul valutar de 4,7183 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari în evaluare

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentuală.

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piața similară cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corectare cantitativă.

Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

Rolul comparației relative este să restrângă intervalul prețurilor pe care piața le recunoaște (la fel, intervalele trebuie să fie rezonabile). În analiza comparației relative, rezultate credibile

pot fi obținute prin încadrarea proprietății în cauză între comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare din punctul de vedere al caracteristicilor. În cazul în care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

Dupa identificarea proprietatilor comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, în urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

În concluzie, valoarea terenului, rezultată prin metoda comparației directe este:

$$V_{\text{teren}} = 530 \text{ EUR, echivalent a } 2.500 \text{ lei}$$

Mai jos este prezentată determinarea valorii prin metoda comparației de piață.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, în informațiilor culese din surse publice de informații și în informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

• Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	5 €	3 €	4 €	5 €
SUPRAFAȚA (mp)	178 mp	1093 mp	1200 mp	3500 mp	4200 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Resita, Micro II	Resita, Micro IV	Resita, spre Tarova	Resita, Calea Caransebesului, km 3 în spatele Pensunii Memento	Resita, Micro II
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta	panta	panta	drept	panta
UTILITATI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	neregulată	regulată	regulată	regulată
ALTE ELEMENTE	0%	similare	similare	similare	similare
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil

**GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	178 mp	1093 mp	1200 mp	3500 mp	4200 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	5 €/mp	3 €/mp	4 €/mp	5 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		4 €/mp	3 €/mp	4 €/mp	5 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistica)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Resita, Micro II	Resita, Micro IV	Resita, spre Terova	Resita, Calea Caransebesului, km 3 in spatele Penului Memento	Resita, Micro II
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	178 mp	1093 mp	1200 mp	3500 mp	4200 mp
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	din drum neamenajat	pletuit	pletuit	pletuit	asfaltat
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta	panta	panta	drept	panta
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	in zona	in zona	in zona	in zona	la limita proprietatii
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	neregulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE		similare	similare	similare	similare
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		2	1	3	2
SIMILARĂ		7	8	5	7
INFERIOARĂ		1	1	2	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila D	5 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	4 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila C	4 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect	3 €/mp	VALOARE DE PIATA			
Comparabila B	3 €/mp	SIMILARĂ			
		530 € echivalent a 2.500 lei			
		4,7189 lei/c (curs BNR)			

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- 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. Marja de negociere reprezintă diferența dintre ultimul preț oferit și prețul de tranzacționare, și a fost stabilită în funcție de informațiile preluate în urma discuțiilor purtate cu vânzătorii, ținând cont și de datele istorice din piața specifică proprietății subiect.
 - Au fost reținute în analiză nouă elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 1093 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (în zona), iar forma și frontul stradal sunt mai neadecvate subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului «arabil», iar dpdv al «altor elemente», comparabila este superioară proprietății subiect. Astfel:

- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ALTE ELEMENTE,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 4 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (în zona), iar forma și frontul stradal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului «arabil», iar dpdv al «altor elemente», comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare),).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 3 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 3500 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului «arabil», iar dpdv al «altor elemente», comparabila este superioară proprietății subiect. Astfel:

- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE,).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 4 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 4200 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului «arabil», iar dpdv al «altor elemente», comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:

- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE,).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 5 €/mp.

CONCLUZIA ANALIZEI COMPARATIILOR RELATIVE:

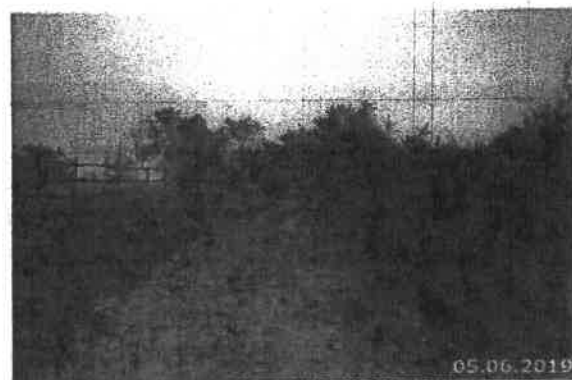
Ținând cont de toate aspectele menționate anterior considerăm ca valoarea de piață a proprietății subiect se află în interiorul intervalului delimitat de comparabilele B și C (3-4 Eur/mp) și este mai apropiată de valoarea inferioară a intervalului. În aceste condiții, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a proprietății subiect este de 3 eur/mp.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Vecinatati



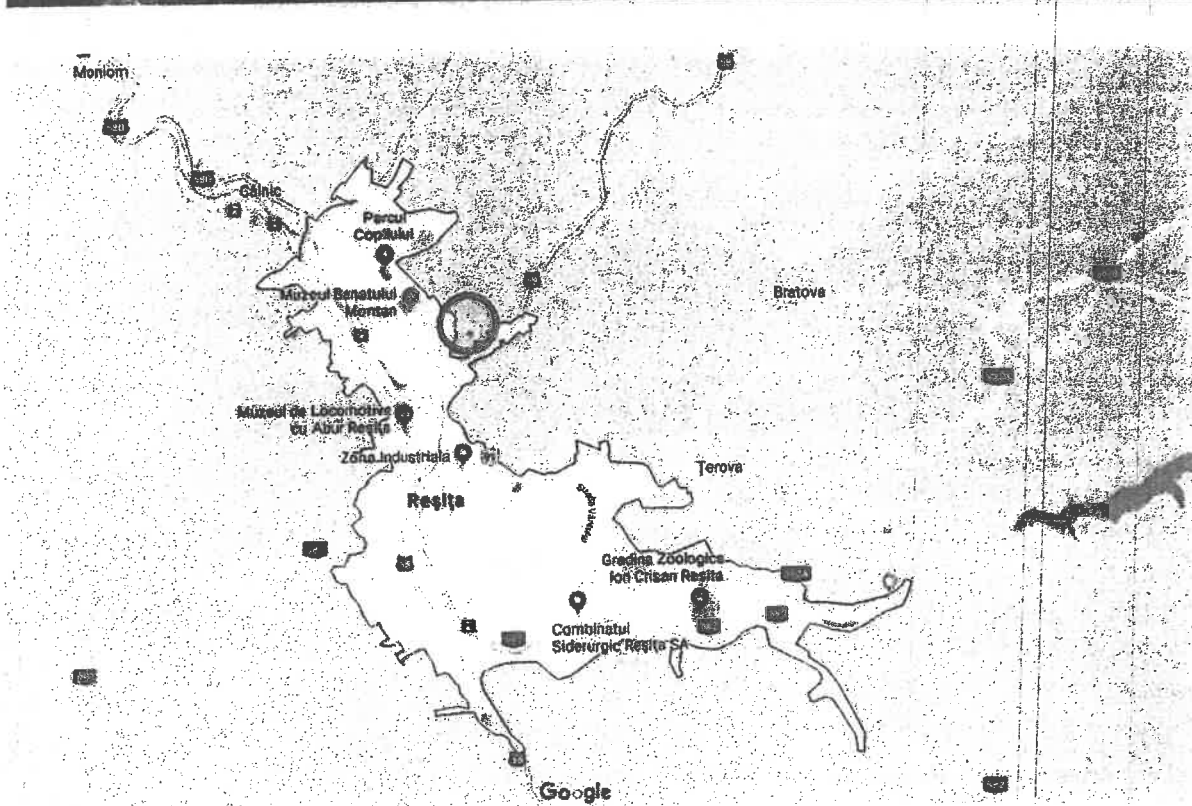
Acces

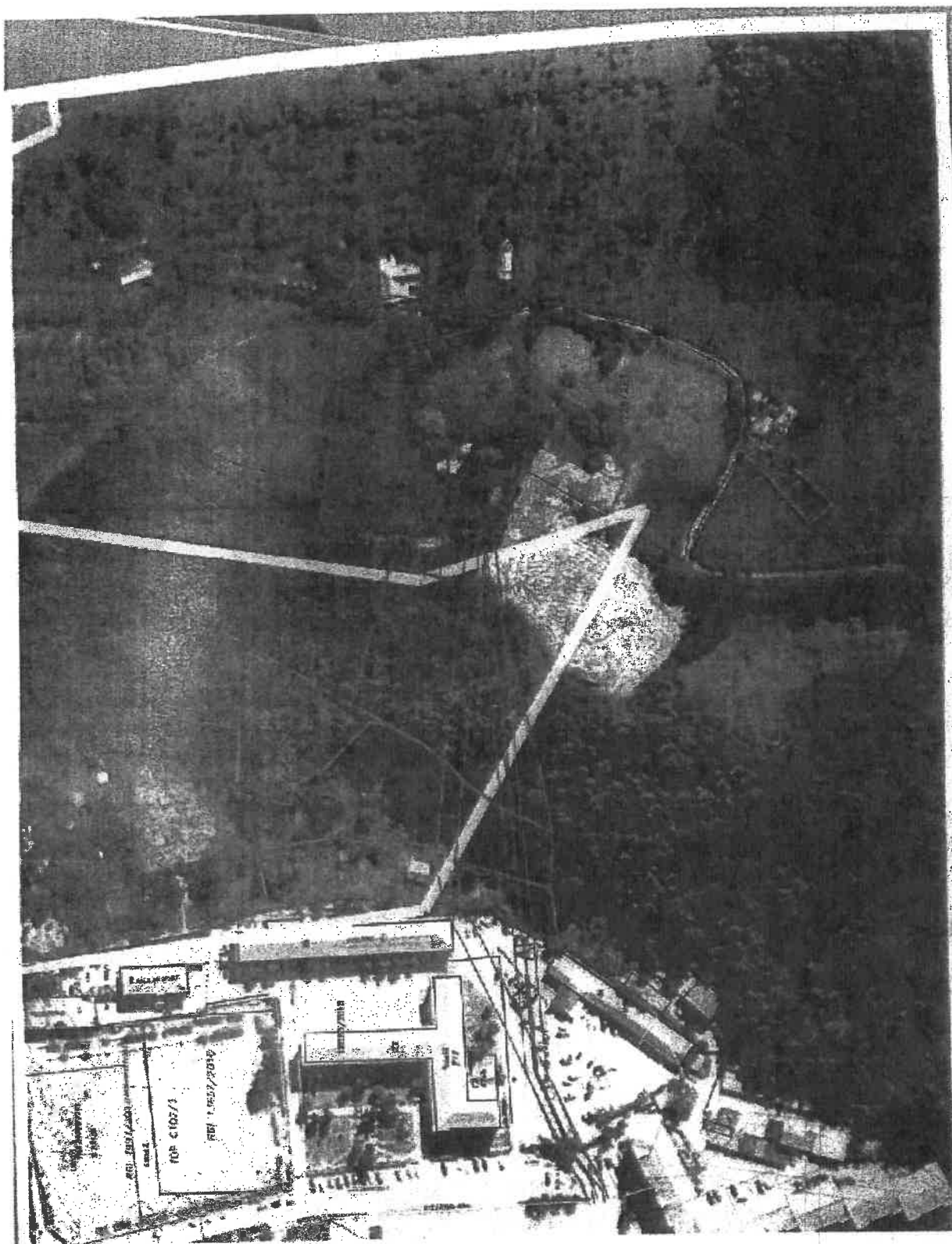


Perspectiva teren



Anexa nr. 3 – Harta (localizare)





Anexa nr. 4 – Cotații de plată (oferte de vânzare)

Comparabila A

**Gradina cu casuta**

Resita, judet Caras-Severin
 Numar anunt: 180433005

Adaugat de pe telefon La 09:42, 20 mai 2019,

5 000 €

Negociabil

Acum poti comanda GRATUIT
 primul tan card standard Revolut!

Trimite mesaj

0773 709 812

Resita, Judet Caras-Severin
 Vezi pe harta

Sebastian

Pe site din apr 2016

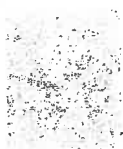
Anunturile utilizatorului

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	1 093 m²		
Neumarkt:	Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!		

Vand gradina(teren) situata in micro 4, dupa cimitirul numarul 8, gradina dispune si de o casuta cu o camera, hol, beci,pod, afumatoare si wc in curte

<https://www.olx.ro/oferta/gradina-cu-casuta-IDcd4RL.html#3ed484e73e>

Comparabila B



4 000 €

Anunț pe termen lung (RATIF)
primul an, card standard 12-18 luni

Trimite mesaj

Teren

Reșița, Județ Caras-Severin

Adăugat de pe telefon La 13:18, 12 mai 2019,

Numar anunt: 181307504

Imagii: 8

Detalii:



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Ofertă de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Extravilan

Suprafața utilă

1 200 m²

Neumarct:

Castiga premiul cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

Situat în zonă frumoasă, liniștită, la 5 km de Reșița. Terenul este pe partea stângă cum mergi spre Țărova, la un km depărtare și la câteva sute de metri de strada principală. Pret negociabil
Telefon 00491794231897



Reșița, Județ Caras-Severin

Vezi pe hartă



Daniela

Pe site din feb 2016

Anunțurile utilizatorului

Raportează

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDcgKmA.html#d7583da126>

Comparabila C

**Vând urgent teren Calea Caransebeșului km 3**

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:15, 1 Iunie 2019,
Numar anunt: 184234365

Implexe Distribue



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	3 500 m ²		

Viva Credit: **It vrei? Cumperi acum si platesti la salariu!**

Vând teren extravilan , Calea Caransebeșului km 3, în spate la Pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este în pantă. Suprafață 3500 . Informații la telefon: 770825396

16 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0761 788 108



Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

**Camelia**

Pe site din nov 2013

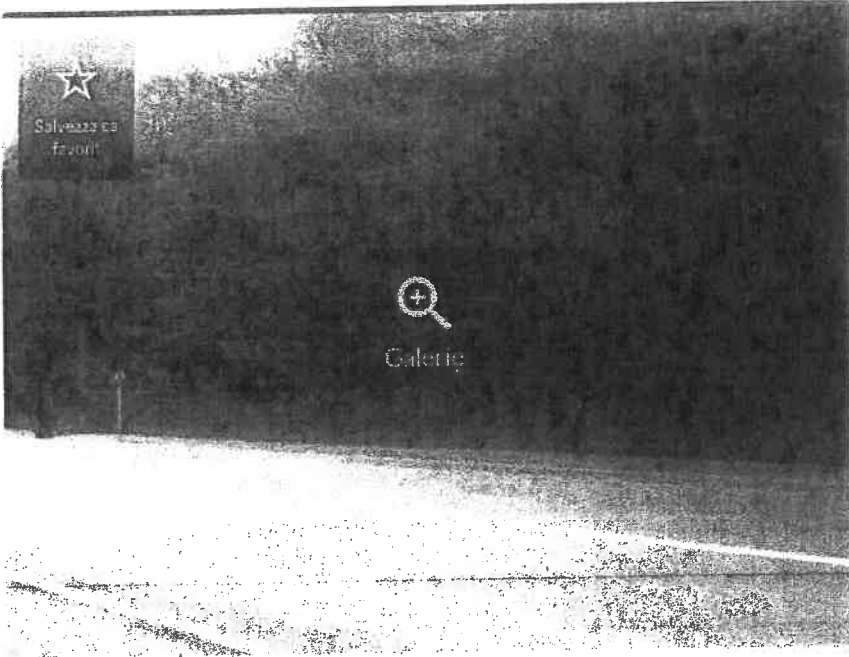
Anunturile utilizatorului

Raporteaza



<https://www.olx.ro/oferta/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3-IDct1M1.html#3ed484e73e>

Comparabila D



Salveaza ca favorit

22 000 €

Contact prin Site-ul

0745 114 932
0745 114 932
0255 211 529
0741 102 642

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Ion Balanotiu
Pe site din Iun 2014

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan zona Spitalul Judetean
Realta, Judet Caras-Severin Adaugat La 07:18, 29 mai 2019, Numar anunt: 137781039

Oferit de

Agentie

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

4 200 m²

Viva Credit:

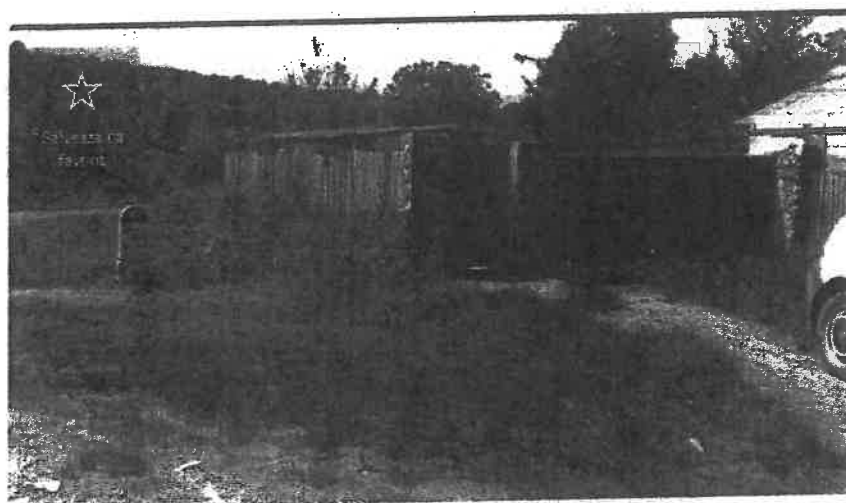
Inca nu s-a vandut! Nu ai bani? Ia de-ai!

Teren intravilan, situat in Resita, pe strada Fagarasului cu front stradal de 70m.

Anunturi publicate de: Magister Afaceri Imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-spitalul-judetean-ID9k78P.html#3ed484e73e>

Comparabile suplimentare

**Vând gradina**

Resita, Judet Caras-Severin

Număr anunț: 183944985

Îmi place
 Distribuie

Adăugat de pe telefon La 15:48, 26 mai 2019,

2 €

Negociabil

Acum poți cumpăra GRADINI
pământ tot exact standard Revolut!

Trimite mesaj

0740.600.282

 Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta
**Ion**

Pe site din dec 2015

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Extravilan

Suprafata utila

10 500 m²

Neumarkt:

Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

Vând gradina în suprafață de 10500m/2 .acte la zi.mai multe informații la tel.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-gradina-IDcrOuB.html#3ed484e73e>



Salveaza ca favorit

5 €

Acum poti comanda GRATUIT primul teravand standard Revolut!

Trimite mesaj

0728 819 060

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Diana
Pe site din apr 2015

Anunturile utilizatorului

Teren in Resita cu salas
Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 08:25, 20 mai 2019, Numar anunt: 158468849

Impleti Distribuie

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila 5 700 m²

Neumarkt: Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

Terenul se afla pe Calea Timisorii. Doua constructii din care una renovata partial. Intabulat cu acte la zi, apa si acces auto. Pret 5euro/m2.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-in-resita-cu-salas-IDa1UZb.html#3ed484e73e>

Anexa nr. 5 – Acte



ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA
IMOBILIILOR PUBLICE ȘI PRIVATE AL MUNICIPIULUI REȘIȚA
Reșița, Str. Petru Maior, nr.2 (Bloc 800)
Tel. 0255-220546; Fax. 0255-212483

NR. 4622, 05.06 2019

Către,
Ec. Exp. Evaluator Dumitru Doru Petrică

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la efectuarea de urgență a evaluării următoarelor terenuri, acestea fiind necesare pentru procedura de expropriere:

- Teren înscris în C.F. nr. 35719 Reșița, în suprafață de 71 mp.
- Teren înscris în C.F. nr. 35503 Reșița, în suprafață de 119 mp.
- Teren înscris în C.F. nr. 43762 Reșița în suprafață de 560 mp.

Alăturat anexăm extras de Carte Funciară și Plan de amplasament și delimitare.

Cu stimă.

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu



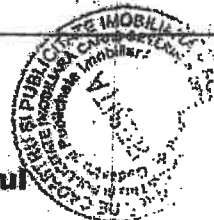
5148120

Carte Funciară Nr. 35719 Comuna/Oraș/Municipiu: Resita

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	20930
Ziua	13
Luna	05
Anul	2017

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

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

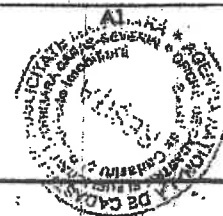
TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	35719	8.532	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
24713 / 04/10/2010 Act Administrativ nr. 20861, din 08/11/2010 emis de CONSILIUL LOCAL RESITA (Documentatia tehnica de identificare avizata de OCPI la 13. 10. 2010):	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, in baza contractului de vanzare cumparare 211/2008, in seria rangului cu incheierea de cf 21869/23. 07. 2008, din CFE 35625 UAT Resita, provenita din conversia CF pe hirtie 5468 Clnlc, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) HARBUZARU PAUL GHEORGHE, si sotia 2) HARBUZARU MARIA, nascuta Alexan, bun comun	A1
21882 / 19/06/2014 Act Notarial nr. 3127, din 18/07/2013 emis de Birou Notarial Neamtu & Popescu (act administrativ nr. 75/14-10-2013 emis de Birou Notarial Neamtu & Popescu; documentatie cadastrala avizata de OCPI):	
B3 Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere pe imobilul nr. top. G102/5, CFE 41478 UAT Resita - ca fond aservit, in favoarea imobilului cu nr.cad. 35719 din CFE 35719, pe o lungime de 88 m si o latime de 5,6 m, cu o suprafata de 617 mp, conform PAD, prin punctele 1,2,3,4,5,6,7,8,23 si 24, ca fond 1) HARBUZARU PAUL GHEORGHE, si sotia 2) HARBUZARU MARIANA	A1
36046 / 25/09/2015 Act Notarial nr. 2614, din 24/09/2015 emis de DOBRE FLORICA:	
B5 Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere se constituie intre punctele 19,20,21,22,5,60 si 59 pe o suprafata de 382 mp, conform documentatiei cadastrale avizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Caras-Severin, la data de 24.09.2013 si inregistrata la Biroul de Carte Funciara sub nr. 28281/26.08.2013, pe imobilul din CF 40512 UAT Resita ca fond aservit in favoarea acestui imobil ca fond dominant.	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
35196 / 10/11/2016 Somatie nr. 1082, din 07/11/2016 emis de SCPEI MATEI & ASOCIATII:	
C1 In baza incheierii nr. 1794 din 28.07.2016 pronuntata in Dosarul nr. 3317/290/2015 de Judecatoria Resita, se noteaza urmarirea silita ce face obiectul Dosarului nr. 1082/2016 al BEI MATEI & ASOCIATII pentru suma de 64.860,05 EURO si 11.687,36 LEI creanta urmand a se actualiza in conformitate cu dispozitiile legale la cererea creditoarei CREDIT EUROPE BANK (ROMANIA) SA impotriva debitorului	A1

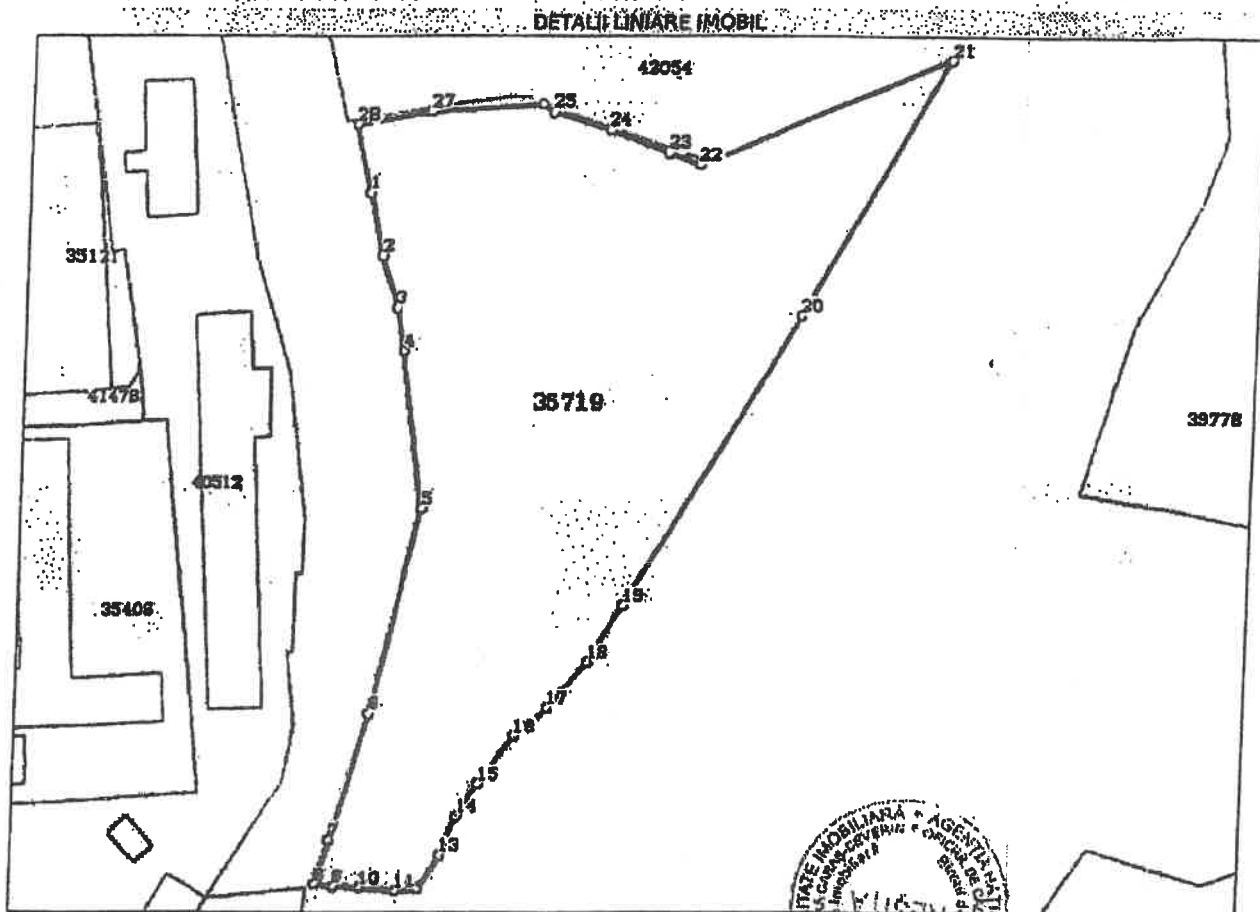
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	HARBUZARU PAUL GHEORGHE și garanta ipotecare HARBUZARU MARIANA.	A1



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35719	8.632	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra An	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.346	-	-	-	NR TOP 1240/A
2	padure	DA	3.286	-	-	-	NR TOP 1240/A

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.462
3	4	8.406
5	6	41.986
7	8	9.216
9	10	5.422
11	12	4.194

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	10.922
4	5	31.308
6	7	26.133
8	9	3.416
10	11	6.683
12	13	7.991

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	8.287
15	16	11.858
17	18	11.923
19	20	66.052
21	22	51.486
23	24	12.311
25	26	2.892
27	28	13.956

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	7.567
16	17	8.383
18	19	13.173
20	21	56.33
22	23	6.607
24	25	11.976
26	27	21.166
28	1	13.549

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.109859/13-06-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

14-06-2017

Data eliberării,

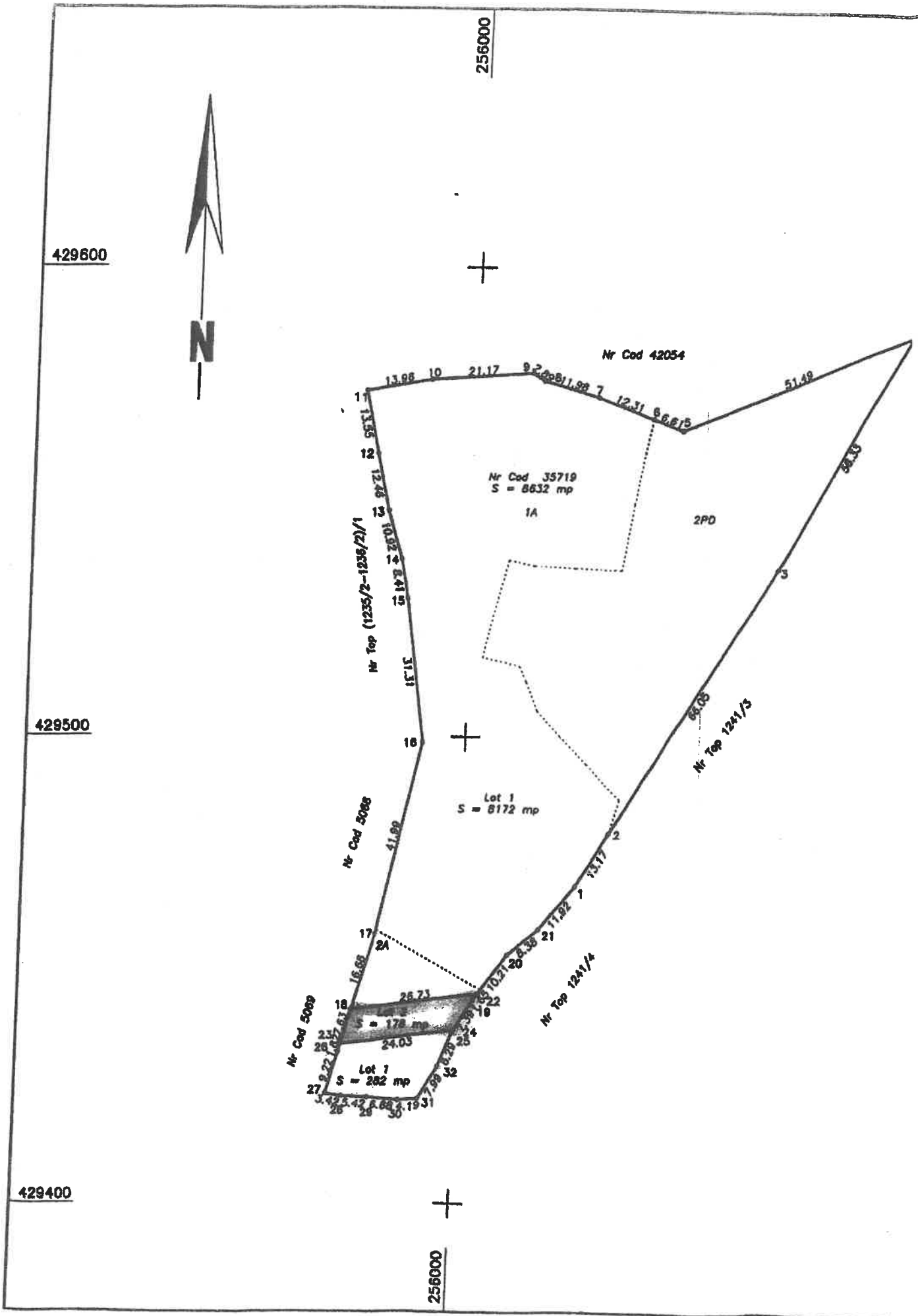
[Signature]

Asistent Registrator
IONELA MARINELA TIMOFTE

(parafa și semnătură)

Referent,

VLĂDESCU BIANCA TAMARA
- referent -





ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI REȘIȚA
Reșița, Str. Petru Maior, nr.2 (Bloc 800)
Tel. 0255-220546; Fax. 0255-212483

NR. 4622, 05.06 .2019

Către,
Ec. Exp. Evaluator Dumitru Doru Petrică

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la efectuarea de urgență a evaluării următoarelor terenuri, acestea fiind necesare pentru procedura de expropriere:

- Teren înscris în C.F. nr. 35719 Reșița, în suprafață de 178 mp.
- Teren înscris în C.F. nr. 35503 Reșița, în suprafață de 119 mp.
- Teren înscris în C.F. nr. 43762 Reșița în suprafață de 560 mp.

Alăturat anexăm extras de Carte Funciară și Plan de amplasament și delimitare.

Cu stimă.

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu



S.C. EGON 2001 S.R.L.

Str. Pades, Bl.2, Sc.A, Ap.6, Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

J 11 / 77 / 2001, C.U.I. R 13757568

Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX, Banca Transilvania, Suc. Resita

Cont nr. RO34FNNB006602494855RO01 Credit Europe Bank Romania SA

Cont nr. RO12TREZ1819069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita

Tel: fax/ 0256-212234

E-mail : egon2001@gmail.com

Consultanță economică – financiară

Evaluări proprietăți imobiliare

Evaluări bunuri mobile

Nr. raport: 71/07.06.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN (LOT 2)

Identificat cu CF nr.43762 Resita,

situat in loc. Resita, jud. Caras-Severin

Suprafata = 560 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 U.A.T. MUNICIPIUL RESITA,

Iunie 2019

07.06.2019

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 560 mp (LOT 2), propus spre dezmembrare din terenul in suprafata de 3.687 mp (gradina in Ogasul Lazar) Inscris in CF nr.43762 Resita, nr.Top 1241/4, situat in localitatea Resita, 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 legitimația 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 07.06.2019, este:

1.700 EUR, echivalent a 8.021 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

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului.....	6
3. Termenii de referinta ai evaluarii	7
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
4. Prezentarea datelor.....	11
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
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 oferte sau cotatele curente	13
Analiza pietei imobiliare.....	13
5. Analiza datelor și concluziilor.....	16
Cea mai buna utilizare.....	17
Metoda comparatiei directe	18
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	19
6. Anexe	20

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului de evaluare	07.06.2019	
Data inspectiei	05.06.2019 (<i>Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii</i>)	
Data evaluarii	07.06.2019	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan (gradina)	
Adresa proprietatii	Resita, Micro II, Jud. Caras - Severin	
Utilitatile zonei	Energie electrica, apa (retea localitate), canalizare (retea localitate), gaze naturale, iluminat public	
Acces	din Str.Fagarasului (drum principal asfaltat) ulterior pe Aleea Gloria (drum public asfaltat) si drum neamenajat	
Suprafata teren	St = 560 mp (<i>conform masuratori cadastrale</i>) (<i>LOT 2 din Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire</i>)	
Proprietar	Persoana fizica: ZEBERIAN ION	
Utilizare existenta	Teren intravilan, Gradina in Ogasul Lazar, categoria de folosinta altele (<i>conform extras de Carte Funciara</i>)	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7183 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	1.700 EUR	8.021 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini inregistrate	Conform extras CF prezentat, sunt inscise sarcini: - Ipoteca in favoarea CREDIT EUROPE BANK ROMANIA S.A Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.	
Observatii speciale	<i>Evaluatorul a analizat Planul de amplasament si delimitare a imobilului extrasul de carte funciara si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Gartoi Liviu locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta</i>	
	<i>Nu s-a pus la dispozitie un extras de Carte Funciara actualizat.</i> <i>Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de proprietar respectiv: Extras de carte funciara nr.cerere 22216/22.06.2017 si Planul de amplasament si delimitare a imobilului .</i>	

	<i>S-a solicitat certificat de urbanism pentru informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii. Nu s-a pus la dispoziție documentul solicitat.</i> <i>Evaluable s-a realizat în ipoteza de teren liber grădina în Ogasul Lazar (conform extras de carte funciara), disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă. Dacă apar informații din care să rezulte că terenul este afectat într-un anumit fel de viitoare dezvoltări în zona, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica valoarea estimată în mod corespunzător.</i> <i>Evaluarea terenului s-a realizat, conform solicitării clientului/ utilizatorului, în ipoteza de teren dezmembrat.</i>
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/documentația cadastrală)	-

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluarii numai fata de clientul și utilizatorul lucrarii 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 conditiile 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(gradina)
Adresa proprietatii	Resita, Micro II, jud.Caras -Severin
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata 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	ZEBERIAN ION
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre ZEBERIAN ION in baza documentelor avute la dispozitie. Conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, din terenul in suprafata totala de 3.687 mp, cu nr. TOP 1241/4 inscris in CF.nr.43762 Resita se propune dezmembrarea urmatoarele imobile: • LOT 1, vand suprafata de 2.300 mp • LOT 2, avand suprafata de 560 mp • LOT 3, avand suprafata de 827 mp Conform solicitarii clientului/ utilizatorului, obiectul prezentei evaluarii este reprezentat de terenul LOT 2, avand suprafata de 560 mp. Conform extras CF prezentat nu sunt inscise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.
Baza de evaluare.	Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu
Tipul valorii estimate	cerintele clientului, reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data

evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluării, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2018.

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 07.06.2019 , data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna Iunie 2019 . Data evaluării este 07.06.2019 .
Inspectia proprietatii	Inspectia a fost efectuata in data de 05.06.2019 , de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dlui. Gartoi Marius. Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluării. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluării. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.
Moneda in care se exprima valoarea estimata	Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (07.06.2019) este cel afișat de BNR, și anume 4,7183 lei/EUR.
Modalitati de plata	Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102- Implementare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 400 – Verificarea evaluării ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

evaluare	✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului; ✓ inspectia proprietatii; ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; ✓ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama; ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii; ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.
Natura si sursa informatiilor	Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietarul terenului, respectiv: • Extras de Carte Funciara nr. 43762 Resita, nr.cerere 22216/22.06.2017; • Plan d amplasament si delimitare a imobilului Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinta al monedei nationale afişat de BNR; ✓ Publicatii privind piata imobiliara; ✓ Articole din presa; 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.
Responsabilitatea fata de terti	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.
Ipoteze	✓ 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; ✓ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete; ✓ 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 nēconcordantele 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

Evaluarea s-a realizat conform solicitarii clientului/ utilizatorului, in baza documentatiei puse la dispozitie, in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este deplin si in ipoteza ca terenul este dezmembrat.

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 evaluarii cu SEV

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

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

Conform documentelor (extras de carte funciara nr.43762 Resita), proprietatea este descrisa astfel:

- Teren , nr.top 1241/4 in suprafata de 3.687 mp

Proprietar: ZEBERIAN ION

Adresa: jud. Caras-Severin (conform Extras de Carte Funciara nr.cerere 22216/22.06.2017)

Conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, din terenul in

suprafata totala de 3.687 mp, cu nr. TOP 1241/4 inregistrat in CF nr.43762
Resita se propune dezmembrarea urmatoarele imobile:

- LOT 1, vand suprafata de 2.300 mp
- LOT 2, avand suprafata de 560 mp
- LOT 3, avand suprafata de 827 mp

Conform solicitarii clientului/ utilizatorului, obiectul prezentei evaluarii este reprezentat de terenul LOT 2, avand suprafata de 560 mp.

**Identificarea
eventualelor
bunuri mobile
evaluate**

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

**Date despre
zona, oras,
vecinatati si
amplasare**

- Proprietatea este amplasată în zona mediana a localitatii Resita, zona Micro II, jud. Caras-Severin, cu acces din drum principal asfaltat str.Fagarasului pe drum secundar asfaltat Aleea Gloria si ulterior pe un drum secundar neamenajat. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.
- Tipul zonei: comercial/rezidential
- 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: Da, Colegiul National Mircea Eliade, Colegiul Tehnic Carasan
- Unitati medicale: Da, Spitalul Judetean de Urgenta Resita
- Institutii de cult: Da, Biserica Penticostala Izvorul Vietii, Parohia Romano-Catolica
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Nu
- Altele: Stadion Gloria, Salon Karina, Complex Olimpic Sportiv

**Informatii
despre
amplasament.
Descrierea
terenului**

Proprietatea este amplasata in zona mediana a localitatii Resita, zona Micro II, jud. Caras-Severin, cu acces din drum principal asfaltat str.Fagarasului pe drum secundar asfaltat Aleea Gloria si ulterior pe un drum secundar neamenajat;

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: $S_t = 560 \text{ mp LOT 2}$
(conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului)
- Deschiderea la strada: -
- Dimensiuni: conform plan de amplasament
- Inclinare: panta
- Forma: regulată
- Acces: -
- 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: arabil
- 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
amenajarilor si
constructiilor**

Nu este cazul

**Date privind
impozitele si
taxele**

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

**Istoric, incluzand
vanzarile
anterioare si
ofertele sau
cotatiile curente**

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care

imobiliare

intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (rezidentiala/comerciala) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinatie gradina (arabil) situate in zona mediana a localitatii Resita, Jud. Caras-Severin.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in localitatea Resita, Jud. Caras-Severin.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Deși fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative

semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

In analiza acestei piete am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Resita - resedinta a judetului Caras – Severin, este amplasata in sud-vestul Romaniei, in partea de nord, nord-vest a judetului, pe cursul mijlociu al raului Barzava, la poalelele muntilor Semenici, intr-o zonă geografică de un pitoresc deosebit si cu obiective turistice atrăgătoare.

Municipiul este desfasurat de-a lungul cursului regularizat al raului Barzava. Accesul in oras se face de pe doua cai principale rutiere : dinspre Timisoara pe DN 58b, respectiv dinspre Caransebes pe DN 58 si cale ferata dinspre aceleasi directii.

Din municipiu se deschid cai de acces spre toate zonele turistice ale judetului: Semenici, Valiug-Crivaia, Secu, Anina, Cheile Carasului, Oravita si Moldova Noua, 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 si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

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

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 scazut 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 si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara 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
- 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 in același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea de utilizare **intravilan arabil (gradina).**

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 gradina (arabil).** Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este fizic posibila
- este permisa legal
- este fezabila financiar

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.

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.

Avand in vedere informatiile disponibile despre oferte de vanzare pentru terenuri similare s-a optat pentru metoda comparatiei directe.

In prezentul raport de evaluare nu s-au utilizat metode alternative de evaluare a terenului datorita lipsei informatiilor necesare pentru aplicarea acestor metode.

Metoda comparatiei directe

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 utilizări 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 tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat.

Anexat este prezentată *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea loturilor de teren analizate. Aceasta a fost estimată la:

1.700 EUR, echivalent a 8.021 lei

**Analiza
rezultatelor si
concluzia
asupra valorii**

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

Abordarea prin comparatia directa = **1.700 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) si 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):

1.700 EUR, echivalent 8.021 LEI

la cursul valutar de 4,7183 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piața similară cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă.

Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

Rolul comparației relative este să restrângă intervalul prețurilor pe care piața le recunoaște (la fel, intervalele trebuie să fie rezonabile). În analiza comparației relative, rezultate credibile pot fi obținute prin încadrarea proprietății în cauză între comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare din punctul de vedere al caracteristicilor. În cazul în care

comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

Dupa identificarea proprietatilor comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, în urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

În concluzie, valoarea terenului, rezultată prin metoda comparației directe este:

$$V_{\text{teren}} = 1.700 \text{ EUR, echivalent a } 8.021 \text{ lei}$$

Mai jos este prezentată determinarea valorii prin metoda comparației de piață.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

- În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:
1. Planificarea — În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea — Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări în cruză.
 3. Analiza — Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea — Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
 - În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. Imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	5 €	3 €	4 €	5 €
SUPRAFAȚA (mp)	560 mp	1093 mp	1200 mp	3500 mp	4200 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Resita, Micro II	Resita, Micro IV	Resita, spre Terova	Resita, Calea Caransebesului, km 3 în spatele Pensunii Memento	Resita, Micro II
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta	panta	panta	drept	panta
UTILITATI DISPONIBILE	în zona	în zona	în zona	în zona	la limita proprietatii
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	neregulată	regulată	regulată	regulată
ALTE ELEMENTE	0%	similare	similare	similare	similare
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil

**GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	560 mp	1098 mp	1200 mp	3500 mp	4200 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	5 €/mp	3 €/mp	4 €/mp	5 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		4 €/mp	3 €/mp	4 €/mp	5 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					

LOCALIZARE	Resita, Micro II	Resita, Micro IV	Resita, spre Terova	Resita, Calea Caransebesului, km 3 in spatele Penajunii Memento	Resita, Micro II
Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
Caracteristici fizice					
SUPRAFATA	560 mp	1098 mp	1200 mp	3500 mp	4200 mp
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	din drum neamenajat	pletuit	pletuit	pletuit	asfaltat
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta	panta	panta	drept	panta
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	in zona	in zona	in zona	in zona	la limita proprietatii
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	neregulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE		similare	similare	similare	similare
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		2	1	3	2
SIMILARĂ		7	8	5	7
INFERIOARĂ		1	1	2	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila D	5 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	4 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila C	4 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect	3 €/mp	VALOARE DE PIATA			
Comparabila B	3 €/mp	1.700 € echivalent a 8.021 lei			
		SIMILARĂ 4.7183 lei/€ (curs BNR)			

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- 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. Marja de negociere reprezintă diferența dintre ultimul preț oferit și prețul de tranzacționare, și a fost stabilită în funcție de informațiile preluate în urma discuțiilor purtate cu vânzătorii, ținând cont și de datele istorice din piața specifică proprietății subiect.
 - Au fost reținute în analiză nouă elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

- Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 1093 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (în zona), iar forma și frontul strădal sunt mai neadecvate subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului «arabil», iar dpdv al «altor elemente», comparabila este superioară proprietății subiect. Astfel:
- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
 - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), ALTE ELEMENTE,).
 - în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 4 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

- Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 3 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (în zona), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului «arabil», iar dpdv al «altor elemente», comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:
- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
 - în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare),).
 - în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 3 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

- Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 4 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 3500 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului «arabil», iar dpdv al «altor elemente», comparabila este superioară proprietății subiect. Astfel:
- în cazul a 5 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
 - în cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, ALTE ELEMENTE,).
 - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, SUPRAFAȚA,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 4 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

- Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 5 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 4200 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este mai bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului «arabil», iar dpdv al «altor elemente», comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:
- în cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
 - în cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), UTILITATI DISPONIBILE,).
 - în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 5 €/mp.

CONCLUZIA ANALIZEI COMPARATIVELOR RELATIVE:

Ținând cont de toate aspectele menționate anterior considerăm ca valoarea de piață a proprietății subiect se află în interiorul intervalului delimitat de comparabilele B și C (3-4 Eur/mp) și este mai apropiată de valoarea inferioară a intervalului. În aceste condiții, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a proprietății subiect este de 3 eur/mp.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Vecinatati



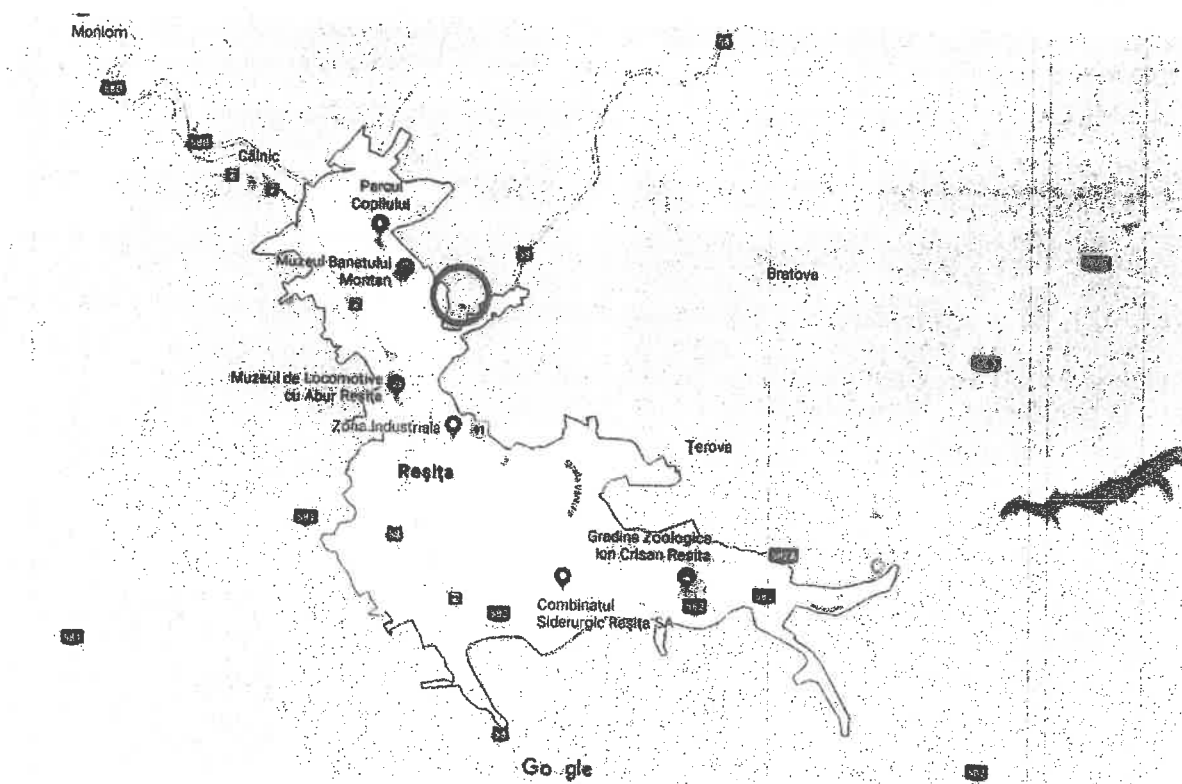
Acces

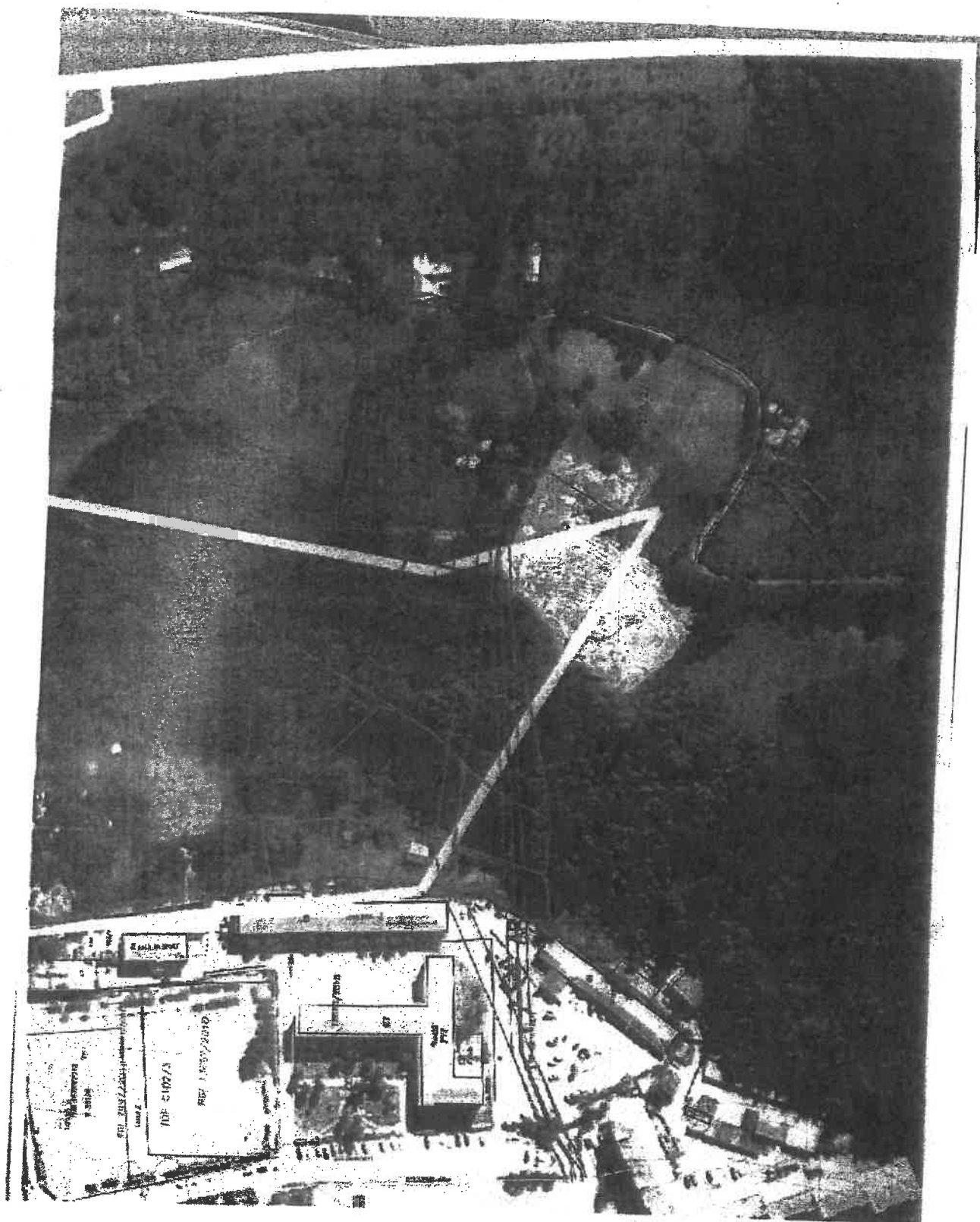


Perspectiva teren



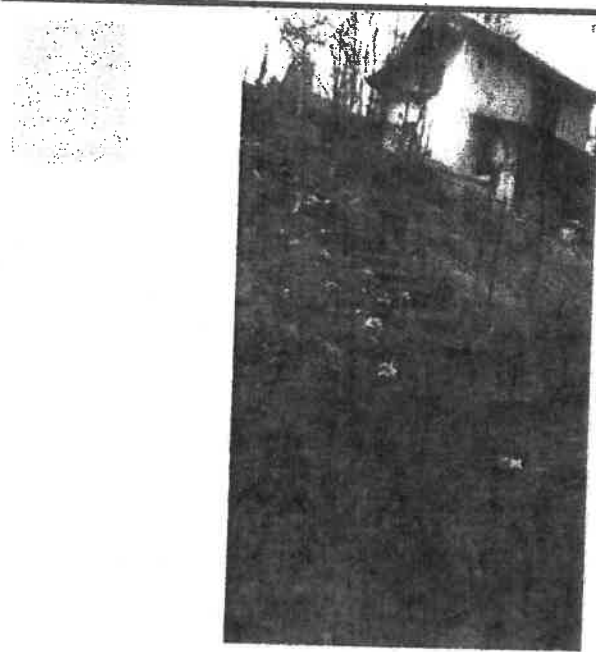
Anexa nr. 3 – Harta (localizare)





Anexa nr. 4 – Cotatii de piata (oferte de vanzare)

Comparabila A



5 000 €
Negociabil

Acum poti comanda GRATUIT primul tau card standard Heyah!

Trimite mesaj

0773 709 812

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Sebastian
Pe site din apr 2016

Anunturile utilizatorului

Gradina cu casuta
Resita, Judet Caras-Severin  Adaugat de pe telefon La 09:42, 20 mai 2019,
Numar anunt: 180433005

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	1 093 m ²		
Neumarkt:	Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!		

Vand gradina(teren) situata in micro 4, dupa cimitirul numarul 8, gradina dispune si de o casuta cu o camera, hol, beci,pod, afumatoare si wc in curte

<https://www.olx.ro/oferta/gradina-cu-casuta-IDcd4RL.html#3ed484e73e>

Comparabila B



4 000 €

Acum poți comanda GRATUIT
pământul tău exact standard Revolut!

Trimiteti mesaj

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Daniela

Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza



Teren

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 13:18, 12 mai 2019,
Numar anunt: 181307504

I like Distribue



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Extravilan

Suprafata utila

1 200 m²

Neumarkt:

Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

Situat in zona frumoasa, linistita, la 5 km de Resita. Terenul este pe partea stanga cum mergi spre Tãrova, la un km departare si la cateva sute de metri de strada principala. Pret negociabil
Telefon 00491794231897

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDcgKmA.html#d7583da126>

Comparabila C

**Vând urgent teren Calea Caransebeșului km 3**

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 13:15, 1 Iunie 2019,
Numar anunt: 184234365

Îmi place Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofertă de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Extravilan**

Suprafata utila **3 500 m²**

Viva Credit: **II vrei? Cumperi acum si platesti la salariu!**

Vând teren extravilan , Calea Caransebeșului km 3, în spate la Pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este în pantă. Suprafață 3500 . Informații la telefon: 770825396

16 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0761 788 565

Resita, Judet Caras-Severin
Ved pe harta

**Camelia**

Pe site din nov 2013

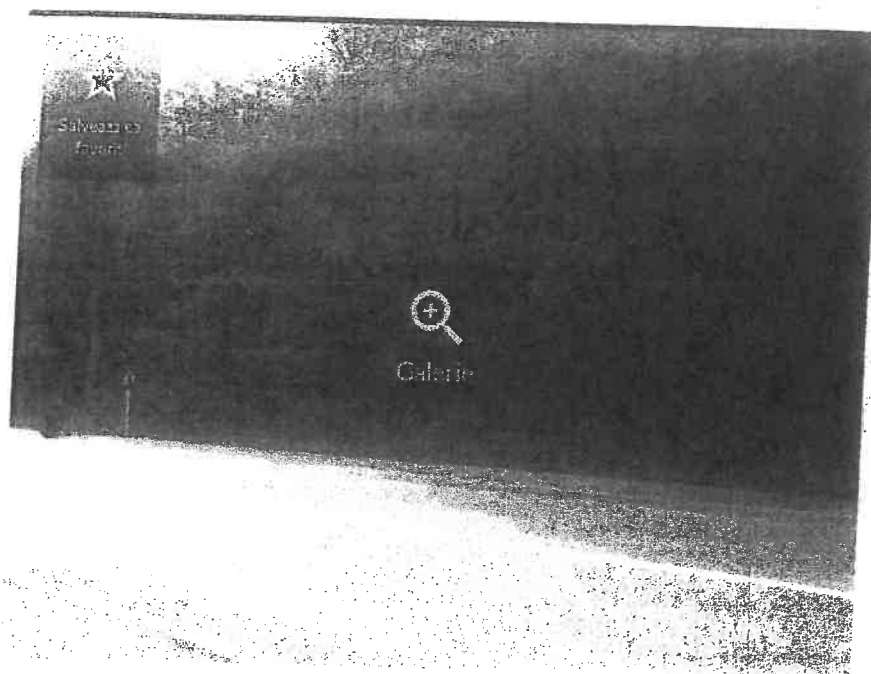
Anunturile utilizatorului

Raporteaza



<https://www.olx.ro/oferta/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3-IDct1M1.html#3ed484e73e>

Comparabila D



22 000 €

Contact prin Story

0745 114 932
0745 114 932
0255 221 529
0741 102 642

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta



Ioni Balanolu

Pe site din iun 2014

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan zona Spitalul Judetean

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 07:18, 29 mai 2019, Numar anunt: 137781039

Oferit de **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **4 200 m²**

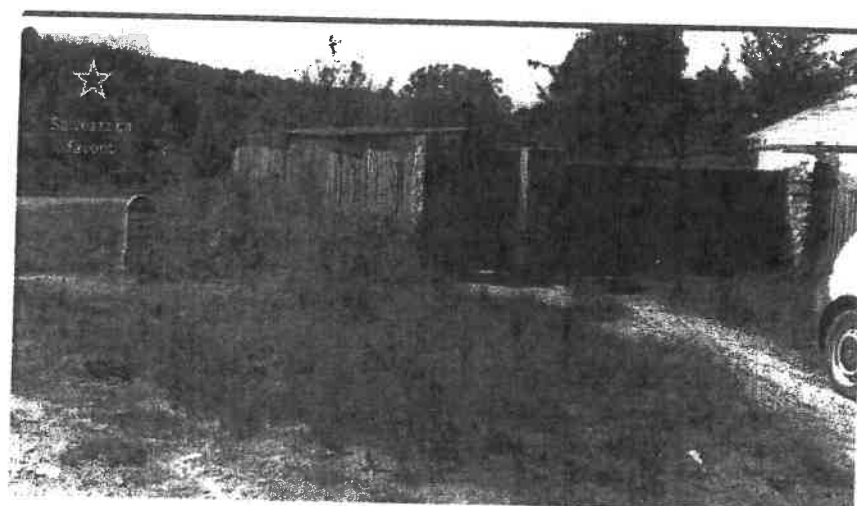
Viva Credit: **Inca nu s-a vandut! Nu ai bani? Ia de-ai!**

Teren intravilan, situat in Resita, pe strada Fagarasului cu front stradal de 70m.

Anunturi publicate de: **Magister Afaceri Imobiliare**

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-spitalul-judetean-ID9k78P.html#3ed484e73e>

Comparabile suplimentare

**Vând gradina**

Resita, judet Caras-Severin

Adaugat de pe telefon La 15:48, 26 mai 2019,

Numar anunt: 183944985

2 €

Negociabil

Acum poti comanda GRATUIT
primul tau card standard Resistor!

Trimite mesaj

0740 300 287

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Ion

Pe site din dec 2015

Oferit de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Extravilan

Suprafata utila

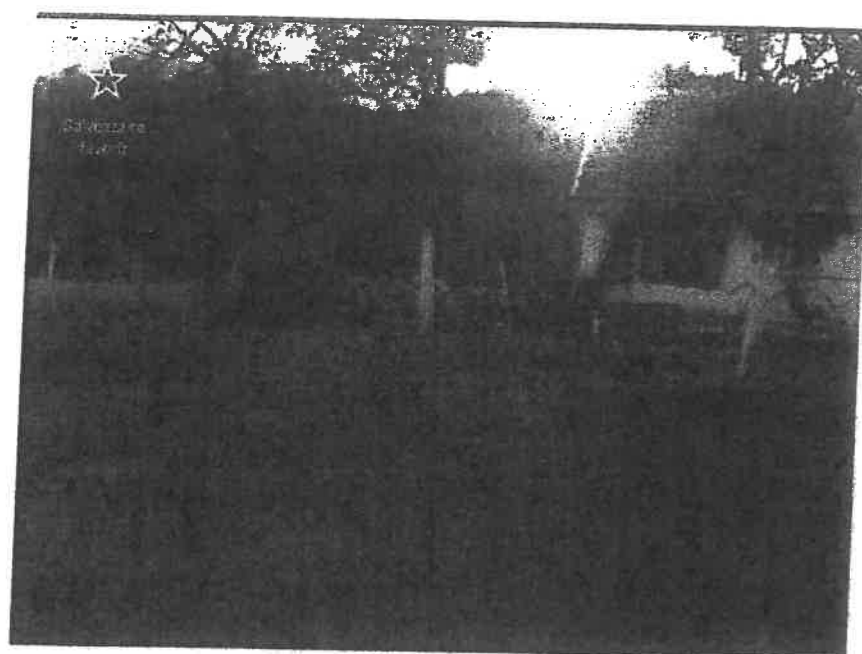
10 500 m²

Neumarkt:

Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

Vând gradina în suprafață de 10500m/2 .acte la zi.mai multe informații la tel.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-gradina-IDcrOuB.html#3ed484e73e>



5 €

Acum poti comanda GRATUIT
produl tau cand si tu vrei!

Trimite mesaj

0728 819 060

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta



Diana

Pe site din apr 2015

Anunturile utilizatorului

Teren in Resita cu salas

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 08:25, 20 mai 2019, Numar anunt: 158468849

Impartaseste Distribuie

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

Suprafata utila **5 700 m²**

Neumarkt: **Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!**

Terenul se afla pe Calea Timisorii. Doua constructii din care una renovata partial, intabulat cu acte la zi, apa si acces auto. Pret 5euro/m2.

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

Anexa nr. 5 – Acte

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATEHESCU BOGdan NICOLAE



CONTRASENĂT
SECRETAR

POCUR LUCIAN CORNEL

