

ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL RESITA
CONSILIUL LOCAL RESITA

HOTĂRÂREA NR. 172
DIN 22.05.2018

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 Driglovăț

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din data de 22.05.2018;

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 327-333), pentru a asigura alimentarea gravitațională a locuitorilor zonei Driglovăț s-a propus realizarea unui rezervor cu o capacitate de 100 mc;

Conform H.C.L. nr. 176/2018 privind rectificarea bugetului local pe anul 2018;

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 adresa nr. 484/CS/CF/PIU/07.05.2018, emisă de S.C. AQUACARAȘ S.A., prin care ni se remit coordonatele rezervorului Driglovăț, inclus în lucrările proiectului “Fazarea proiectului Extinderea și modernizarea sistemelor de apă și apă uzată în județul Caraș-Severin”

În amplasamentul lucrării aferente construcției rezervorului de 100 mc în Driglovăț, au fost identificate un număr de două proprietăți private, ce se suprapun pe locația unde urmează a fi construit acest obiectiv, în suprafață totală de 2560 mp,

Văzând prevederile Ordinului 700/2014 privind Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, 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, aprobate prin HG 53/2011 modificată și completată prin HG 958/2013;

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 și actualizată;

Văzând prevederile art. 855, art. 863 lit.b) coroborate cu art. 876 și următoarele din NCC;

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), art. 49 alin. (1), art. 68 alin. (1), art. 115 alin. 1 lit b) și 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 unui rezervor de apă de 100 mc în zona Driglovăț, identificat prin coordonatele comunicate de S.C. AQUACARAȘ

S.A., prin adresa nr. 484/CS/CF/PIU/07.05.2018, 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 unei persoane fizice, ce constituie coridorul de expropriere, reprezentând teren, în suprafață totală de 2560 mp, compus din teren în suprafață de 1069 mp. identificat prin CF nr. 43341, nr. Top 43341, respectiv teren în suprafață de 1491 mp. identificat prin CF nr. 43348, nr. Top 43348, afectat de construirea rezervorului de apă de 100 mp, identificat prin coordonatele comunicate de S.C. AQUACARAȘ S.A., prin adresa nr. 484/CS/CF/PIU/07.05.2018;

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

Art. 4 – Se însușește Raportul de evaluare întocmit de S.C. ANDCONSULT S.R.L., pentru imobilele proprietate privată, ce se află în coridorul de expropriere arprobat la art. 1, reprezentând teren în suprafață totală de 2560 mp, compus din teren în suprafață de 1069 mp. identificat prin CF nr. 43341, nr. Top 43341, respectiv teren în suprafață de 1491 mp. identificat prin CF nr. 43348, nr. Top 43348, care devine act oficial certificate prin ștampilă și semnătură și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana juridică S.C. ANDCONSULT S.R.L. răspunde în condițiile legii pentru exactitatea datelor din cuprinsul raportului și a valorii rezultate.

Art. 5 – Se aprobă alocarea, de la bugetul local al Municipiului Reșița a sumei de 8.448 euro, reprezentând 39.104,94 lei, constituind valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarului din Anexa nr. 2, la prezenta Hotărâre, pentru cele 2 imobile, cu o suprafață totală de 2560 mp, compus din teren în suprafață de 1069 mp. identificat prin CF nr. 43341, nr. Top 43341, respectiv teren în suprafață de 1491 mp. identificat prin CF nr. 43348, nr. Top 43348.

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 terent aferent construcției rezervor de apă;

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

Art. 8 –Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița și Direcția Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane.

Art. 9 - Hotărârea se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului județului Caraș-Severin și Instituției Prefetului Județul 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,
Adrian Laurențiu DACICA
Bogdan Nicolae MATICHESCU
Hadrian Constantin POPESCU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Lucian Cornel BUCUR

LA 172/22.05.2018



LEGENDA:

1. OBIETTO

2. CIRCUTE

3. C

4. C

5. C

6. C

7. C

8. C

9. C

10. C

11. C

12. C

13. C

14. C

15. C

16. C

17. C

18. C

19. C

20. C

21. C

22. C

23. C

24. C

25. C

26. C

27. C

28. C

29. C

30. C

31. C

32. C

33. C

34. C

35. C

36. C

37. C

38. C

39. C

40. C

41. C

42. C

43. C

44. C

45. C

46. C

47. C

48. C

49. C

50. C

51. C

52. C

53. C

54. C

55. C

56. C

57. C

58. C

59. C

60. C

61. C

62. C

63. C

64. C

65. C

66. C

67. C

68. C

69. C

70. C

71. C

72. C

73. C

74. C

75. C

76. C

77. C

78. C

79. C

80. C

81. C

82. C

83. C

84. C

85. C

86. C

87. C

88. C

89. C

90. C

91. C

92. C

93. C

94. C

95. C

96. C

97. C

98. C

99. C

100. C

101. C

102. C

103. C

104. C

105. C

106. C

107. C

108. C

109. C

110. C

111. C

112. C

113. C

114. C

115. C

116. C

117. C

118. C

119. C

120. C

121. C

122. C

123. C

124. C

125. C

126. C

127. C

128. C

129. C

130. C

131. C

132. C

133. C

134. C

135. C

136. C

137. C

138. C

139. C

140. C

141. C

142. C

143. C

144. C

145. C

146. C

147. C

148. C

149. C

150. C

151. C

152. C

153. C

154. C

155. C

156. C

157. C

158. C

159. C

160. C

161. C

162. C

163. C

164. C

165. C

166. C

167. C

168. C

169. C

170. C

171. C

172. C

173. C

174. C

175. C

176. C

177. C

178. C

179. C

180. C

181. C

182. C

183. C

184. C

185. C

186. C

187. C

188. C

189. C

190. C

191. C

192. C

193. C

194. C

195. C

196. C

197. C

198. C

199. C

200. C

201. C

202. C

203. C

204. C

205. C

206. C

207. C

208. C

209. C

210. C

211. C

212. C

213. C

214. C

215. C

216. C

217. C

218. C

219. C

220. C

221. C

222. C

223. C

224. C

225. C

226. C

227. C

228. C

229. C

230. C

231. C

232. C

233. C

234. C

235. C

236. C

237. C

238. C

239. C

240. C

241. C

242. C

243. C

244. C

245. C

246. C

247. C

248. C

249. C

250. C

251. C

252. C

253. C

254. C

255. C

256. C

257. C

258. C

259. C

260. C

261. C

262. C

263. C

264. C

265. C

266. C

267. C

268. C

269. C

270. C

271. C

272. C

273. C

274. C

275. C

276. C

277. C

278. C

279. C

280. C

281. C

282. C

283. C

284. C

285. C

286. C

287. C

288. C

289. C

290. C

291. C

292. C

293. C

294. C

295. C

296. C

297. C

298. C

299. C

300. C

301. C

302. C

303. C

304. C

305. C

306. C

307. C

308. C

309. C

310. C

311. C

312. C

313. C

314. C

315. C

316. C

317. C

318. C

319. C

320. C

321. C

322. C

323. C

324. C

325. C

326. C

327. C

328. C

329. C

330. C

331. C

332. C

333. C

334. C

335. C

336. C

337. C

338. C

339. C

340. C

341. C

342. C

343. C

344. C

345. C

346. C

347. C

348. C

349. C

350. C

351. C

352. C

353. C

354. C

355. C

356. C

357. C

358. C

359. C

360. C

361. C

362. C

363. C

364. C

365. C

366. C

367. C

368. C

369. C

370. C

371. C

372. C

373. C

374. C

375. C

376. C

377. C

378. C

379. C

380. C

381. C

382. C

383. C

384. C

385. C

386. C

387. C

388. C

389. C

390. C

391. C

392. C

393. C

394. C

395. C

396. C

397. C

398. C

399. C

400. C

401. C

402. C

403. C

404. C

405. C

406. C

407. C

408. C

409. C

410. C

411. C

412. C

413. C

414. C

415. C

416. C

417. C

418. C

419. C

Platónoma gospodárstva de apa
C.T.A. = 410,31 md/mN (40,00)

CONTRASEÑA A2A
SECRETAR

ВУЧКА ЛУЦИЈАН КОРНЕЉ



PRESEDINTE DE SEDINTA,
DACA ADRIAN LAURENTIU
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE
POPESCU HADRIAN CONSTANTIN

1

ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL RESITA
CONSILIUL LOCAL RESITA

ANEXA 2
La HCL 142/22.05.2018

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 Driglovăț, 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	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții	
1.	URBAN CAMELIA-BRIGHITTE	43341	43341	Driglovăț, extravilan	11.510	-	1.069	-	10.441	-	16.329,37
2.	URBAN CAMELIA-BRIGHITTE	43348	43348	Driglovăț, extravilan	11.510	-	1.491	-	10.019	-	22.775,57

Curs euro BNR, 15.05.2018 4.6289 Lei/euro

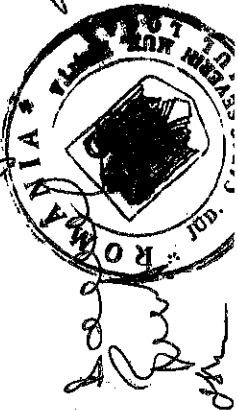
ȘEF SERVICIU
Dorel IANOȘI

Serviciul Cadastru și Contracte Terenuri
ȘEF SERVICIU Liviu GÂRTOI

DIRECTOR EXECUTIV,
Maria ASOFRONIEI-UZUN

CONSILIER,
Victoria DUMBRAVĂ

ȘEF SERVICIU,
Valentin LUPȘA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
DANICA ADRIAN LAURENȚIU
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE
POPOSCU HADRIAN CONSTANȚIN

CONTRASEMNAREA
SECRETAR

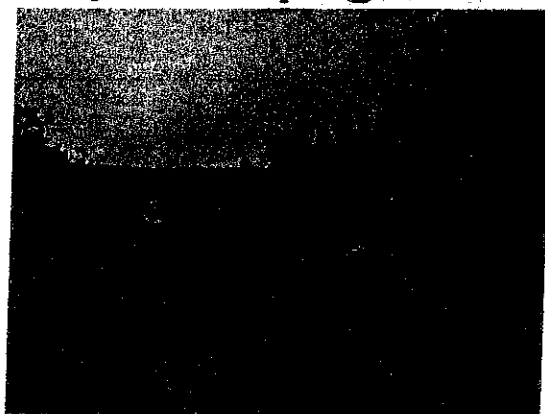
BUCUR LUCIAN CORNEA

Nr. Raport/data: 58/3.10.2017
(destinatar PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA)

RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare:

TEREN EXTRAVILAN - CF nr. 43341 Resita,
Nr.cadastral / nr. topografic: Top: 43341



Adresa: Loc. Resita, Str. Driglovatul Nou, FN, jud. Caras-Severin
Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
Proprietari: URBAN CAMELIA - BRIGHITTE

Client si utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

OCTOMBRIE 2017

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC ANDCONSULT SRL si al PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

1 Sinteza principalelor elemente

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul SC ANDCONSULT SRL a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietății care are, conform extrasului de carte funciară și documentelor furnizate de către proprietar prezentate evaluatorului, următoarea structură:

- Teren extravilan în suprafața de 1.069 mp, situat pe Str. Driglovatul Nou, FN, Resita;

Proprietatea imobiliară este înscrisă în CF astfel:

- CF nr. 43341 Resita, Nr.cadastral / nr. topografic: Top: 43341.
- Proprietar: Urban Camelia Brighitte.

Conform extrasului CF nr. 43341 din 23.05.2017 avut la dispoziție, proprietatea nu este grevată de sarcini. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății subiect în vederea vânzării.

Data de referință a evaluării este 02.10.2017. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4.5991. Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator Anderca Florin Radu în data de 28.09.2017, în prezența unui reprezentant al proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR – EDITIA 2017 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013)	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluărilor ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	▪ Legislația în vigoare

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra terenului, considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

În urma aplicării metodelor descrise în raport s-au obținut următoarele valori:

⇒ **Tehnica (Metoda) comparațiilor: 3.600 EUR**

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este:

3.600 EURO (echivalent a 16.600 lei)

- valoarea nu este afectată de TVA.
 - valoarea opinată este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative exprimate în lucrare.
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a Bunurilor – editia 2017 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013).

Cu stimă,

SC ANDCONSULT SRL

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată de către evaluator în prezenta proprietarului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Cu stimă,
Evaluator:

Anderca Florin Radu
Evaluator EPI, EI,

CUPRINS

COPERTA.....	1
1 SINTEZA PRINCIPALELOR ELEMENTE.....	2
1.1 CERTIFICARE	4
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1 MISIUNEA DE EVALUARE	6
2.2 DATA EVALUĂRII.....	7
2.3 DATA INSPECȚIEI ȘI EXTINDEREA INSPECȚIEI	7
2.4 MONEDA RAPORTULUI	7
2.5 INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE.....	7
2.6 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	7
2.7 CLAUZA DE NEPUBLICARE	8
2.8 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
2.9 IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	8
3 PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ.	11
3.2 DATE PRIVIND ZONA, VECINĂȚĂȚILE ȘI LOCALIZAREA.....	11
3.2.1 <i>Descrierea terenului</i>	11
3.3 DATE DESPRE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ.....	12
3.3.1 <i>Analiza cererii</i>	12
3.3.2 <i>Analiza ofertei competitive</i>	12
3.3.3 <i>Echilibrul pieței</i>	12
4 ANALIZA DATELOR	13
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	13
4.2 PROCEDURA DE EVALUARE (ABORDĂRI APLICATE, ETAPE PARCURSE).....	13
4.3 ESTIMAREA VALORII TERENULUI	13
4.3.1 <i>Comparația vânzărilor în evaluarea terenului</i>	13
4.4 REZULTATELE EVALUĂRII	17
5 ANEXE.....	18
5.1 FOTOGRAFII ALE TERENULUI	18
5.2 DOCUMENTE DE PROPRIETATE.....	20
5.3 DATE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ	25

2 Termenii de referinta ai evaluarii

2.1 Misiunea de evaluare

Subiectul evaluării:	Teren în suprafața de 1.069 mp situat la adresa: localitatea Resita, Str. Driglovatul Nou, FN, Jud. Caras-Severin.
Scopul evaluării:	estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior în vederea vanzării;
Drepturi de proprietate:	s-a evaluat întreg dreptul de proprietate al lui Urban Camelia Brighitte, asupra proprietății evaluate. Proprietatea este înscrisă în CF nr. 43341, Resita, nr.cadastral / nr. topografic: Top: 43341. Conform extrasului CF nr. 43341 din 23.05.2017 avut la dispoziție, proprietatea nu este grevata de sarcini. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.
Destinația evaluării:	estimarea valorii de piață a proprietății subiect în vederea vanzării.
Standarde de evaluare:	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ▪ SEV 102 – Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluarilor ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Definiția valorii:	Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), pct.29: „Valoarea de piață este 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, dupa un marketing adecvat si in care părțile au actionat fiecare in cunostința de cauza, prudent si fara constrangere.” Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: “ Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei”.
Sfera evaluării:	Este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața specifică. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.
Client:	PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA, Adresa: Piata 1 Decembrie 1918 Nr. 1A, Resita, jud. Caras - Severin.
Destinatar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

2.2 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 02.10.2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în octombrie 2017.

2.3 Data inspecției și extinderea inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 28.09.2017 de către evaluator Anderca Florin Radu, în prezența reprezentantului proprietarului.

A fost vizionat terenul indicat de către reprezentantul proprietarului prezentat anterior, identificarea obiectivului fiind exclusiv responsabilitatea acestuia.

2.4 Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb considerat este de 4.5991 lei/EUR.

2.5 Informații și surse de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- € Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul proprietarului.
- € Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extrase de carte funciară, fișa corpului imobil, plan cadastral, etc.
- € Suprafețele terenului și amenajărilor acestuia preluate din documentele de proprietate disponibile și planurile furnizate
- € Istoricul proprietății
- € Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul

- € Date privind piața imobiliară locală
- € Baza de date a evaluatorului
- € Standardele de evaluare a Bunurilor – editia 2017 (incorporeaza Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013).
- € Bibliografie de specialitate.

2.6 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul proprietarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

2.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

⇒ Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCP/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2.9 Ipoteze generale și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, altele); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe

interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale:

- Nu sunt;

3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății. Descriere legală.

Proprietatea supusă evaluării este:

- Teren extravilan în suprafața de 1.069 mp, situat pe Str. Driglovatul Nou, FN, Resita;

Proprietatea imobiliară este înscrisă în CF astfel:

- CF nr. 43341 Resita, Nr.cadastral / nr. topografic: Top: 43341.
- Proprietar: Urban Camelia Brighitte.

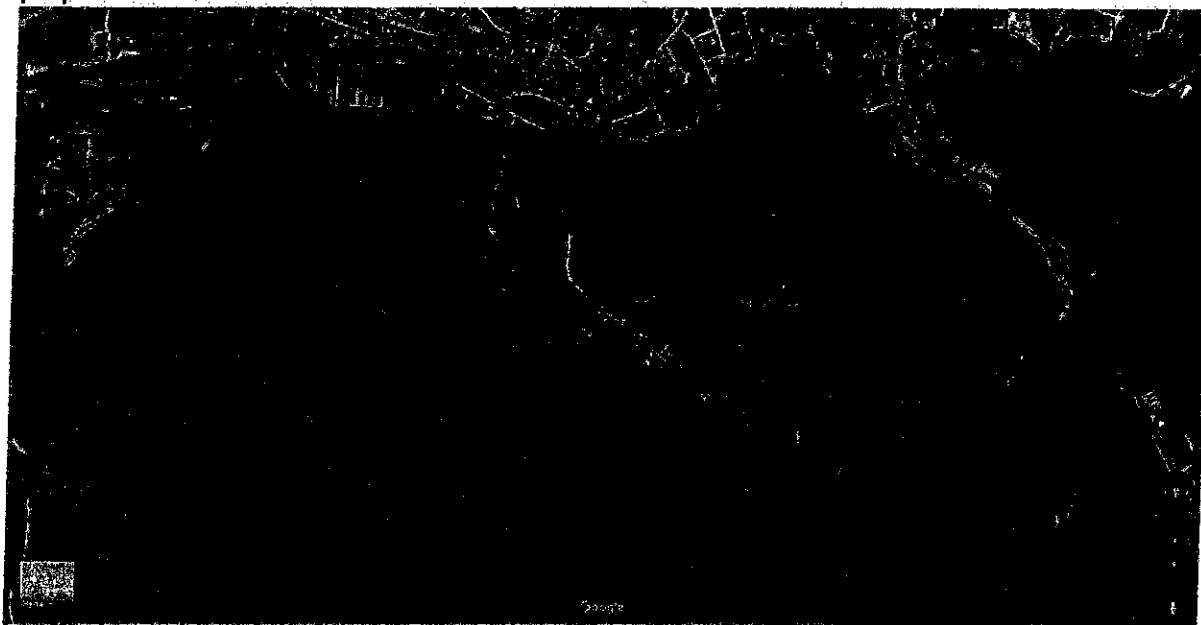
Conform extrasului CF nr. 43341 din 23.05.2017 avut la dispoziție, proprietatea nu este grevată de sarcini.

Sarcini, servituți, concesiuni, închirieri:

Conform extrasului CF nr. 43341 din 23.05.2017, nr. cerere 18088 avut la dispoziție, proprietatea nu este grevată de sarcini. La data inspecției terenul este folosit ca și fâneată. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

3.2 Date privind zona, vecinătățile și localizarea

Proprietatea subiect se situează în zona periferică a localității Resita – zona Driglovat. Ampasamentul beneficiază de o poziție bună pentru destinația sa actuală, în zona periferică a localității, zona preponderent rezidențială.



Terenul are ca vecinătăți proprietăți similare.

3.2.1 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate în teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafața: 1.069 mp
- front la stradă: cca 22,77 ml
- Forma: regulată, avantajoasă
- Topografie: teren în pantă
- Amenajări ale terenului: teren neîngrădit
- Acces: din strada Driglovatul Nou, pe un drum pietruit
- Utilități (la aproximativ 200 m): - apă

- canalizare
- curent
- gaz
- telefonie si internet.

Alte aspecte privind terenul: nu se cunosc.

3.3 Date despre piața imobiliară specifică

Proprietatea supusă evaluării este un teren de tip extravilan - faneata, situat pe str. Driglovatul Nou, zona periferica a municipiului Resita, într-o zonă rezidentiala. Proprietatea are o formă regulată, cu acces din strada Driglovatul Nou pe un drum pietruit. Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor extravilane – fanete, situate pe raza municipiului Resita si zonele limitrofe ale municipiului Resita, destinația preponderentă a zonei fiind spații rezidentiale.

3.3.1 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri a scăzut în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire. Scăderea cererii nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere, dar mai redusă. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea pentru proprietăți de tipul celei studiate este în principal manifestată din partea societăților comerciale sau a persoanelor fizice care doresc să dezvolte proprietati rezidentiale. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

3.3.2 Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenurile cu destinație faneata din zonele similare, limitrofe și periferice ale municipiului Resita, situate la artere principale sau în vecinătatea acestora.

În zona analizată există puține oferte de vânzare pentru proprietăți similare. Oferte de proprietati similare comparabile cu proprietatea analizata sunt prezentate în anexele la raport.

3.3.3 Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață etc. Prețurile terenurilor au scăzut foarte mult, datorită scăderii cererii investitorilor, în zonă cotațiile fiind de 2 - 5 EUR/mp, mai ridicat pentru terenuri cu regim de înălțime admis mare. În Anexa sunt prezentate ofertele actuale pentru terenuri în zona unde se află proprietatea evaluată.

4 Analiza datelor

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibila fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă

Ca urmare a analizei cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren - faneata.

4.2 Procedura de evaluare (abordări aplicate, etape parcurse)

Pentru estimarea valorii de piață in evaluare au fost aplicate:

- tehnica (metoda) comparației directe;

Prin reconcilierea valorilor astfel obținute s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse

- documentarea, pe baza informatiilor furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și a zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

4.3 Estimarea valorii terenului

4.3.1 Comparația vânzărilor în evaluarea terenului

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie

evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Pentru aplicarea acestei metode s-au colectat informații referitoare la parcele similare vândute sau oferite în prezent spre vânzare. Aceste informații au fost analizate, comparate și corectate pentru estimarea valorii terenului evaluat.

Comparabilele luate în considerare sunt următoarele:

Caracteristici comparabile	Caracteristici teren evaluat	Caracteristici comparabile	Caracteristici comparabile	Caracteristici comparabile
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	nu sunt	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile plății:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Resita, str. Driglovațul Nou	Resita, Km 8 - Calea Caransebesului	Resita, Calea Timșorli - zona	Resita, Drumul Lupacului
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	1.069	7.000	8700	3.000
Formă, raport front / adâncime:	regulată	Regulată	regulată	Regulată
Front stradal - aprox	22,77 m	30 m	35 m	22 m
Topografie:	panta	panta usoară	panta usoară	panta usoară
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu - la 200 m	da / nu / nu / nu / nu / nu - la 100 m	da / da / da / da / nu / nu - la 100 m	nu / nu / nu / nu / nu / nu
Zonare:	faneată	faneată	faneată	faneată
Cea mai bună utilizare:	faneată	faneată	faneată	faneată
Pret total (EURO)		35.000	34.800	10.680
Pret / mp (EURO)		5	4	4

Grila de comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Resita, str. Driglovatului Nou	Resita, Km 8 - Calea Caransebesului	Resita, Calea Timisorii - zona IMR	Resita, Drumul Lupacului
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	1069	7000	8700	3000
PREȚ VÂNZARE EUR		35.000	34.800	10.680
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 5,00	€ 4,00	€ 3,56
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-15%	-15%	-15%
Corecție totală pentru tipul comparabil		-0,75	-0,60	-0,53
Preț de vânzare corectat		4,25	3,40	3,03
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corecție unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 3,40	€ 3,03
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	nu sunt	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală		0	0	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 3,40	€ 3,03
CONDITII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală				
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 3,40	€ 3,03
CONDITII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 3,40	€ 3,03
CONDITII DE PIATĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 3,40	€ 3,03
LOCALIZARE				
Localizare	Resita, str. Driglovatului Nou	Resita, Km 8 - Calea Caransebesului	Resita, Calea Timisorii - zona IMR	Resita, Drumul Lupacului
Corecție unitară sau procentuală		-15,0%	-5%	-10%
Corecție totală pentru localizare		-€ 0,64	-€ 0,17	-€ 0,30
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,61	€ 3,23	€ 2,73
CARACTERISTICI FIZICE				
Mărime (dimensiune)	1069	7000	8700	3000
Corecție unitară sau procentuală		3,0%	3,0%	0,0%
Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,12	€ 0,10	€ 0,00
Formă (raport dimensiuni) și front la stradă	regulată	Regulată	regulată	Regulată
Corecție unitară sau procentuală	22,77 m	30 m	35 m	22 m
Corecție totală pentru formă și front		0%	0%	0%
Topografie	panta	panta ușoară	panta ușoară	panta ușoară
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planșitate, alte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,72	€ 3,33	€ 2,73
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu - la 200 m	da / nu / nu / nu / nu / nu - la 100 m	da / da / da / da / nu / nu - la 100 m	nu / nu / nu / nu / nu / nu
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,10	€ 0,00	€ 1,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,82	€ 3,33	€ 3,73
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	faneata	faneata	faneata	faneata
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,82	€ 3,33	€ 3,73
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	faneata	faneata	faneata	faneata
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 3,82	€ 3,33	€ 3,73
Preț corectat (EUR/mp)		3,8	3,3	3,7
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 0,43	-€ 0,07	-€ 0,70
	(procentual)	-10%	-2%	23%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 0,85	€ 0,27	€ 1,30
	(procentual)	20%	8%	48%
Suprafata	1069			
Opinie / mp	€ 3,3			
Valoarea estimată EURO	3.600			
Valoarea RON	16.600			
Curs valutar	4.899			
Data evaluării	02. oct. 17			

Ajustările aplicate au fost:

- ⇒ Pentru tipul comparabilei – toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 15%, pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocieri similar;
- ⇒ Pentru drepturi de proprietate transmise – nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Condiții de piață: nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Pentru localizare: au fost necesare ajustari negative la toate comparabilele, acestea fiind situate într-o zonă considerată superioară față de proprietatea evaluată;
- ⇒ Caracteristici fizice:
 - ⇒ marime – ajustare pozitivă de 3%, pentru comparabilele A și B deoarece au suprafața mai mare decât subiectul și implică un preț mai mic pe mp față de terenurile cu suprafețe mai mici;
 - ⇒ forma/front stradal – nu au fost necesare ajustari;
 - ⇒ topografie: – nu au fost necesare ajustari;
 - ⇒ Utilități – au fost necesare ajustari la comparabilele A și C, acestea având acces la utilități mai greu decât proprietatea subiect;
- ⇒ Pentru caracteristici economice – nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ Pentru utilizare – nu au fost necesare ajustari;
- ⇒ La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puține ajustări în cuantum absolut (cel mai mic procent al ajustării brute) – aceasta fiind comparabila B.

În urma aplicării corecțiilor s-a obținut pentru fiecare comparabilă un preț corectat și un nivel al corecțiilor nete și brute. S-a ales comparabila cu nivelul cel mai redus al corecțiilor brute – respectiv comparabila B. Astfel, valoarea unitară a terenului evaluat este considerată la 3,3 EUR/mp, ceea ce pentru întreaga parcelă de 1.069 mp duce la o valoare de piață de:

$$V_{comp} = 3.600 \text{ EURO echivalent } 16.600 \text{ LEI}$$

4.4 Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor prezentate au fost obținute următoarele valori:

$V_{comp} = 3.600 \text{ EURO echivalent a } 16.600 \text{ LEI}$

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul potențialului terenului analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

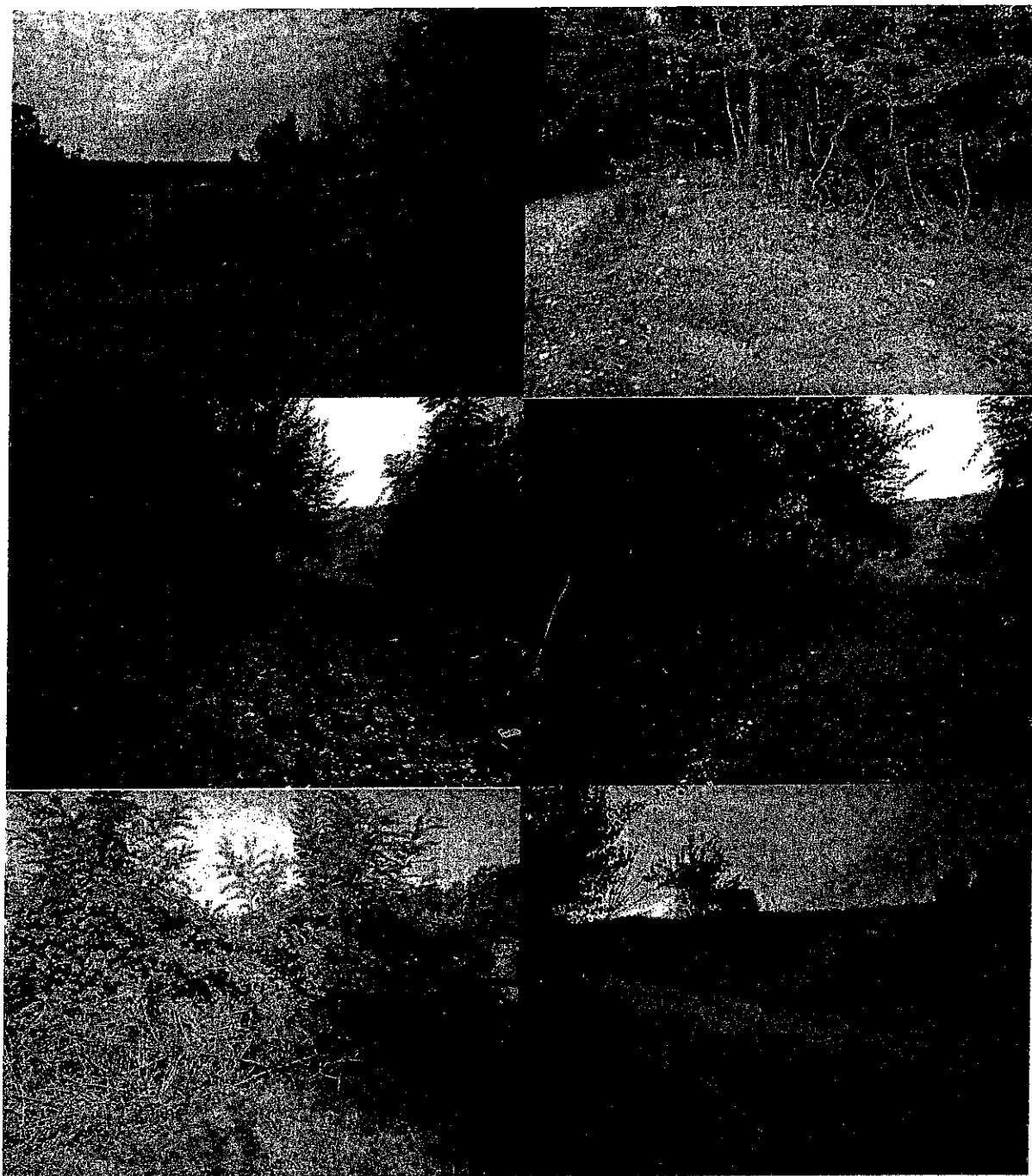
Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

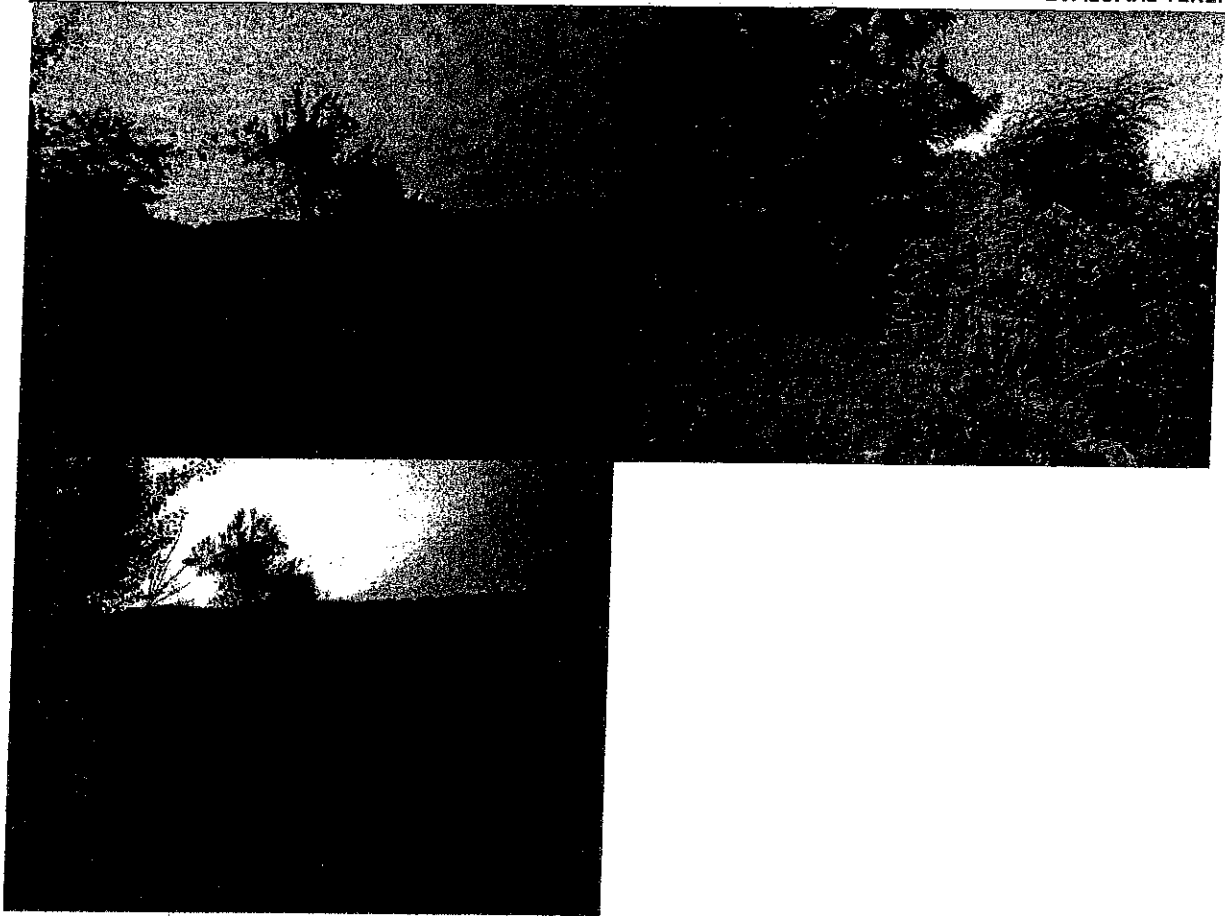
3.600 EURO (echivalent a 16.600 lei)

- Valoarea nu este afectată de TVA;
- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative speciale și generale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5 ANEXE

5.1 Fotografii ale terenului





5.2 Documente de proprietate

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

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

Case Funciara Nr. 233/11 Comuna Dragănești

27
06
2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Efectiv

Nr. lotului 1.118

Adresa: Sat Carasevștin

Nr. Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
12345	11.510	Teren neînchiriat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21980 / 12/10/2016 Act Administrativ nr. 3204, din 18/02/2016 emis de BCP Resita; Act Administrativ nr. 15/16, din 07/10/2016 emis de Municipiul Resita. se actualizează CFE 42778 (provenită din CF 826 Pasula Română) în B1 (se actualizează și se atribuie imobilului identicator cadastral electronic nou, CFE 43242 Resita)	A1
B2 3487/12.06.1994. Intretinere-contract de intretinere aut. nr. 8975/1994. Detinandu-se Conventia, cele actuale 3/4 1) URBAN CAMELIA-BRIGHITTE, necaz.	A1
B3 2773975.10.2007. comparare-contract de vanzare-comparare aut. nr. 3325/2007, detinandu-se Conventia, cele actuale 3/4 1) URBAN CAMELIA-BRIGHITTE, necaz.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind desambramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NIP SAINT	

Carte Funciară Nr. 43342 Comuna Otopeni, Municipiul Bucuresti

Punct inceput	Punct sfârșit	Longime segment m (m)
6	7	64,068
7	8	157,404
8	9	75,993
9	1	39,204

Longimele segmentelor sunt determinate în planul de proiecție starea 2D și apoi rotunjite la 3 zecimale.
 Distanțele dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Cartile și prezenta 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 notari publici a actelor juridice prin care se stabilește drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a plătit tariful de 20 RON, -Chitanță internă nr. 108698/23-05-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

24-05-2017

Data eliberării,

85/05/2017

Asistent Registrant

VALI NICOLAE SAICU

[Signature]

Referent

[Signature]

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:2000

ANEXA NR. 1.35 la regulament

No. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1069	Jud. Cara-Severin, Mun. Rada, nr. 17.
Nr. Cartea Funciara	Rezerva	UAT Rada

A. Date referitoare la teren

No. parcelă	Suprafata de teren (mp)	Suprafata totala (mp)	Observatii
1	1	1069	
Total		1069	

B. Date referitoare la constructii

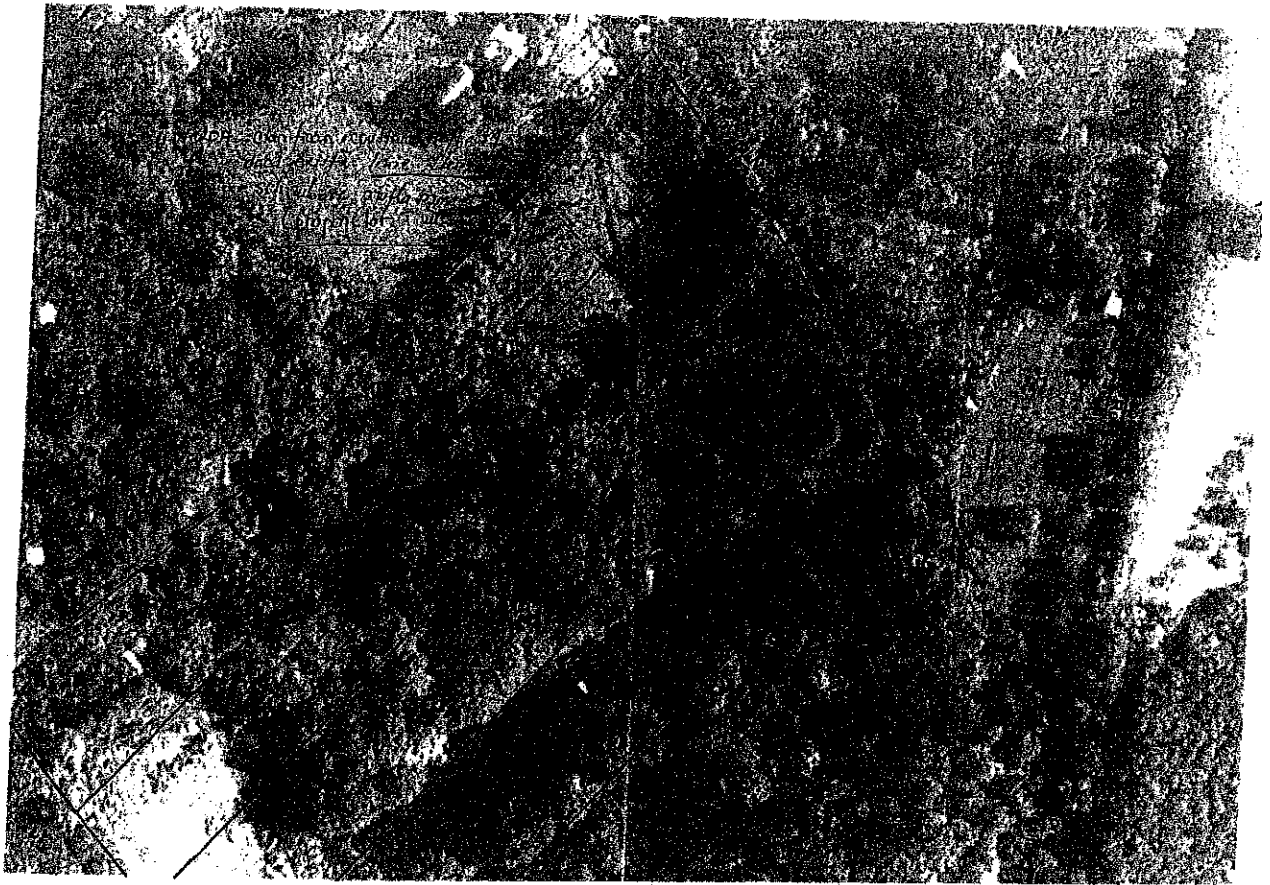
Cod cadastral	Descrierea	Suprafata construita (mp)	Observatii
Total			

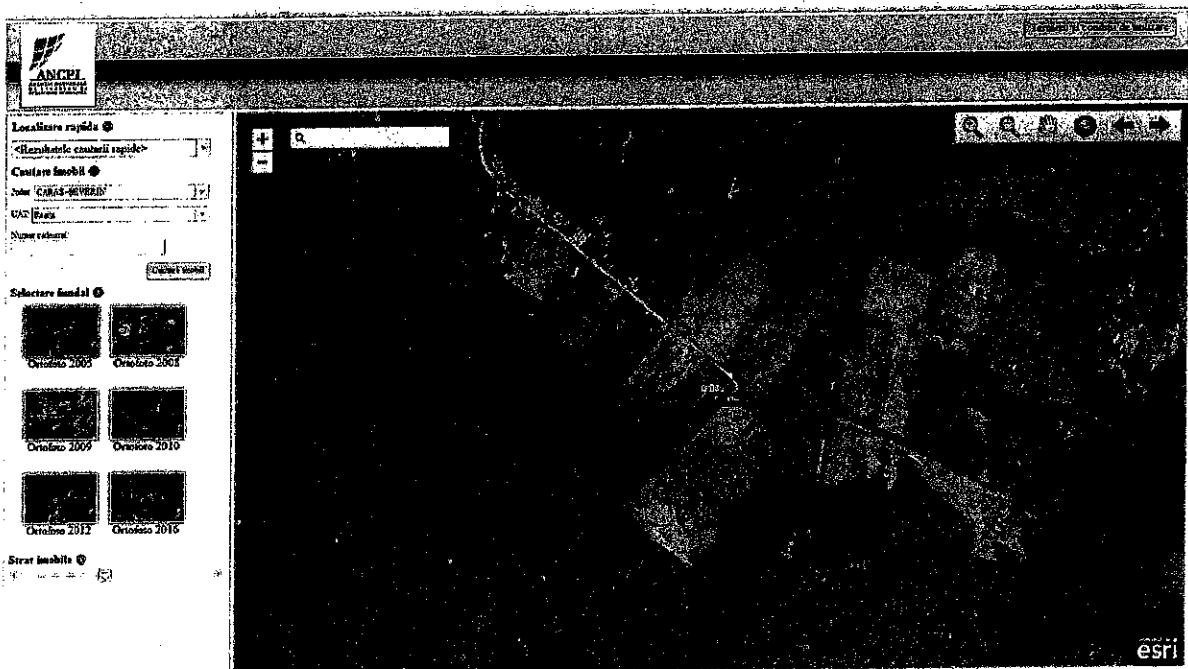
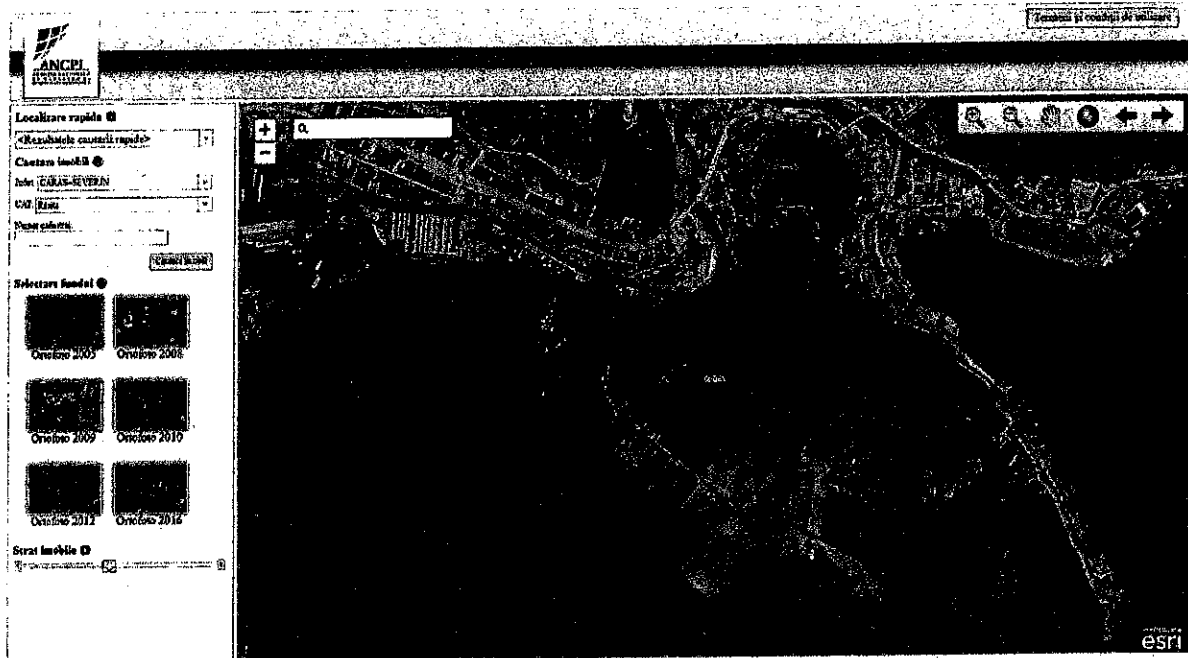
C. Date referitoare la terenul de constructii

No. teren	Suprafata de teren (mp)	Suprafata totala (mp)	Observatii
Total			

Elaborat P.F. & A. 1/2000 Rada
 Confirma constructia si amplasarea terenului, ura, stadiul constructiei
 Descrierea constructiei si amplasarea terenului cu malarie de teren
 Descrierea si amplasarea
 Data: 27.12.2017

Suprafata terenului de constructii
 Descrierea constructiei
 Descrierea si amplasarea
 Data: 27.12.2017





5.3 Date de pe piața imobiliară specifică

Oferte vanzare terenuri

<https://lajumate.ro/teren-extravilan-7000mp-5846605.html>

Teren extravilan 7000mp

Resita, Caras-Severin

Acum 4 zile

5 EUR

Zona Periferie **Tip teren** Făneșă

Clasificare teren Extravilan **Suprafață teren (m²)** 7000

Utilități Nu

Vand teren extravilan suprafața 7000mp la kilometrul 8 lângă stația de curent, pret 5 euro negociabil
mai multe detalii la tel 0749058384

S-a eliberat un loc în echipa KFC. Ocupă-l tu! Aplică acum, chiar și fără experiență, și alătură-te

[DISTRIBUIE PE FACEBOOK](#)

0749058384

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

<https://lajumate.ro/teren-extravilan-8700mp-calea-timisoarei-2170441.html>

Teren extravilan 8700mp Calea Timisoarei

Resita, Caras-Severin

Acum 5 zile

4 EUR

Zona Calea Timisoarei **Tip teren** Teren construcție

Clasificare teren Extravilan **Suprafață teren (m²)** 8700

Utilități Da

Vand teren 8700 mp lângă IMR

S-a eliberat un loc în echipa KFC. Ocupă-l tu! Aplică acum, chiar și fără experiență, și alătură-te

[DISTRIBUIE PE FACEBOOK](#)

0729140270

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/Teren-drumul-Lupacului/7b0d67737d6d6755.html>

publi24.ro
a marca rusneada

Contul Meu ★ Favorite 📄 Livrare Gratuită ? Ajutor

➕ Adaugă nouă

Teren drumul lupacului

📍 Căres-Severin, Reșita

10.700 EUR

Valabil din 26.09.2017 16:44:25



Descriere

Ofer 3000mp. teren extravilan Reșita două fronturi stradale situate la DJ 581 între SC Gerasie S.R.L. și intersecția cu Dăneasa bun pentru construcții, sau belia de pescuit (deoarece lângă teren se află un mic izvor) și nu numai, în schimb unul garsonieră în Reșita sau Timișoara sau alte proprietăți. Prețul este negociabil. Se oferă diferență după caz chirie, suprafața totală: 3000, Accept schimburi

0730116375

📧 Mesaj

📌 Fa oferta

★ Adaugă la favorite

🔄 Repostează

📅 Promovează

📍 Localizează la imprimantă

✎ Storje / Modifica

📌 Raportează

👤 Vizualizat: 1647



Turlac Marius
Veri toate anunțurile

📌 Anunțare

Distribuie anunțul pe



5.3 Date de pe piața imobiliară specifică

Oferte vanzare terenuri

<https://lajumate.ro/teren-extravilan-7000mp-5846605.html>

Teren extravilan 7000mp
 Resita, Caras-Severin
 Acum 4 zile

5 EUR

Zona	Periferie	Tip teren	Făcintă
Clasificare teren	Extravilan	Suprafață teren (m²)	7000
Utilități	Nu		

vand teren extravilan suprafata 7000mp la kilometru 8 langa statia de curent pret 5 euro negociabil
mai multe detalii la tel 0749058384

S-a eliberat un loc in echipa KFC. Ocupă-l tu! Aplică acum, chiar și fără experiență, și alătură-te

0749058384

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

<https://lajumate.ro/teren-extravilan-8700mp-calea-timisoarei-2170441.html>

Teren extravilan 8700mp Calea Timisoarei
 Resita, Caras-Severin
 Acum 5 zile

4 EUR

Zona	Calea Timisoarei	Tip teren	Teren construcție
Clasificare teren	Extravilan	Suprafață teren (m²)	8700
Utilități	Da		

Vand teren 8700 mp langa IMR

S-a eliberat un loc in echipa KFC. Ocupă-l tu! Aplică acum, chiar și fără experiență, și alătură-te

0729140270

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

