



**HOTĂRÂREA NR. 355
DIN 25.07.2023**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 64 mp, identificat în CF nr. 35032 Reșița, nr. cad 35032, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Libertății, Bl. B7, către Baham Feieș Cristiana

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.07.2023;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 49830/17.07.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 49831/17.03.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 50699/20.06.2023;

Luând în considerare contractul de concesiune nr. 3286/02.03.2006 și actele adiționale aferente contractului;

Ținând cont de cererea nr. 39402/31.05.2023 prin care doamna Baham Feieș Cristiana, solicită cumpărarea terenului de 64 mp, identificat în CF nr. 35032 Reșița, nr. cad. 35032;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 35032 Reșița, nr. cad. 35032;

Având în vedere H.C.L. nr. 259/2023 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Anexa nr. 16., poz. 205;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 279/12.07.2023;

În baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel din data de 26.06.2023, pentru evaluarea terenului în suprafață de 64 mp, identificat în CF nr. 35032 Reșița;

Ținând cont de prevederile H.C.L. nr. 92/06.04.2011 privind aprobarea documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Reșița" cu modificările și completările ulterioare;

Văzând H.C.L. nr. 422/29.11.2018 privind vânzarea terenurilor din domeniul privat al municipiului Reșița, concesionate, ocupate de construcții proprietatea unor persoane fizice și juridice;

Văzând Ordinul nr. 600 din 2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

În baza prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prevederilor art. 555 și urm. și art. 876 și urm. din Noul Cod Civil;

În temeiul art.108 lit. b), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6 lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 354 și art. 364 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de Evaluare nr. 45037/26.06.2023, întocmit de evaluator autorizat Potoceanu Claudiu, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana



autorizată Potoceanu Claudiu, răspunde personal, după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 64 mp, identificat în CF nr. 35032 Reșița, conform Raportului de evaluare nr. 45037/26.06.2023 întocmit de evaluator autorizat Potoceanu Claudiu, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 64 mp, identificat în CF nr. 35032 Reșița, nr. cad. 35032, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, str. Libertății, Bl. B7, județ Caraș Severin, către Baham Feies Cristiana, la prețul de **2.500 euro**, fără T.V.A., conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Potoceanu Claudiu. TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

(2) Plata se va efectua în lei, la cursul BNR din ziua plății.

Art. 4 - Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare;

Art. 5 – La data semnării în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a terenului în suprafață de 64 mp, identificat în C.F. nr. 35032 Reșița, încetează contractul de concesiune nr. 3286/02.03.2006 și actele adiționale aferente acestuia.

Art. 6- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 7- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către Baham Feies Cristiana.

Art. 8 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Baham Feies Cristiana.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
RADU DAN PREDESCU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

se Bagdasar - pt recepta
Deo Co M

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro

INTRARE NR. 45087
Ziua 26 Luna 06 Anul 2023

ANEXĂ LA H.C.L. NR. 355/25.07.2023

RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară de tip TEREN INTRAVILAN in municipiul Resita , jud.
Caras-Severin



PROPRIETAR - STATUL ROMAN
DESTINATARUL LUCRARI - PRIMARIA MUN RESITA

Evaluator:
Potoceanu Claudiu

Nr 2737/22,06,2023

IUNIE 2023



CUPRINS

CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUĂRII

- 1.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
- 1.2. OBIECTUL EVALUĂRII. TIPUL PROPRIETĂȚII
- 1.3. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII
- 1.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 1.5. BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 1.6. DATA ESTIMĂRII VALORII
- 1.7. MONEDA RAPORTULUI
- 1.8. MODALITĂȚI DE PLATĂ
- 1.9. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII
- 1.10. PROCEDURA DE EVALUARE

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII
- 2.2. DESCRIEREA JURIDICĂ
- 2.3. DATE DESPRE ZONA , ORAS , VECINATĂȚI ȘI AMPLASRE
- 2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT
- 2.5. DESCRIEREA AMENAJĂRIILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR
 - 2.5.1. AMPLASAREA APARTAMENTULUI ÎN CADRUL CLĂDIRII
 - 2.5.2. DESCRIEREA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI
- 2.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE
- 2.7. ISTORIC PRIVIND PIATA IMOBILIARĂ .
CONSIDERENTE PRIVIND PIATA IMOBILIARĂ
- 2.8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 2.8.1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE
 - 2.8.2. ANALIZA CERERII
 - 2.8.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 2.8.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAPITOLUL 3. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ȘI A TERENULUI CONSTRUIT

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 4.1. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN PRIN COSTURI
 - 4.1.1. EVALUAREA COMPLEXULUI COMERCIAL
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN ABORDAREA PE BAZĂ DE VENITURI
- 4.3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE PRIN PRIN COMPARAȚIA VANZĂRIILOR

CAPITOLUL 5. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 5.1. REZULTATELE EVALUĂRII
- 5.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI
 - 5.2.1. RECONCILIAREA REZULTATELOR
 - 5.2.2. OPINIA EVALUATORULUI

REZUMATUL RAPORTULUI

Proprietatea evaluată:	Teren, intravilan aflat în mun Resita jud. Caras-Severin înscris în CF nr, 35032 Resita nr top 35032 în suprafața 64 mp
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan
Proprietar:	STATUL ROMÂN
Terenul:	Terenul are regimul juridic intravilan , în suprafața 64 mp conform CF 35032 Resita
Cea mai bună utilizare:	Teren liber
Data construirii:	Nu este cazul
Destinatarul lucrării lucrării:	Primăria Resita
Data evaluării:	22.06.2023
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață
Condiții limitative:	Prezentate la punctul 1.1.b în raport
Metode de evaluare utilizate:	a) Abordarea prin comparații – DA pentru teren b) Abordarea prin costuri - NU c) Abordarea prin venit - NU
Rezultatele evaluării:	Abordarea prin comparații teren – 2.500 Euro / 12.400 Lei Abordarea prin costuri - NU Abordarea prin venit - NU
Valoarea piața recomandată	2.500 Euro , adică 12.400 Lei la cursul de 4,9627 lei / Euro stabilit de BNR Valoarea nu conține TVA
Executantul evaluării:	Potoceanu Claudiu, evaluator



Certificarea valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate. Valoarea exprimată nu are nici o legatură cu suma încasată pentru executia lucrării și nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.

Valoarea nu conține TVA

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare, a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Potoceanu Claudiu



CAPITOLUL 1. PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-au ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt :

1.1.a Ipoteze :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca dezvoltarea terenului nu va fi una care va pune în valoare sub potentialul dat de avizele de urbanism existente
- Nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informată de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau

structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și 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 bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor brute și ale veniturilor brute percepute pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea metodei de randament;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

1.1.b Condiții limitative:

- Documentele prezentate (schițe) sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestuia și până la data evaluării;
- La inspecția proprietății a fost prezent reprezentantul proprietarului. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspecția proprietății, au fost efectuate fotografii și au fost cerute date pentru aprecierea/estimarea stării tehnico-funcționale a clădirii. Granițele proprietății evaluate au fost stabilite pe baza informațiilor furnizate de către proprietar;
- Documentele puse la dispoziție de către proprietar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării, sunt : copie extras CF, , plan de amplasament al proprietății, veridicitatea și exactitatea celor înscrise în aceste documente fiind responsabilitatea proprietarului;

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar;
- Valorile estimate în prezentul raport cuprind valoarea terenului care este proprietatea Primăriei municipiului Resita;
- Valorile estimate sunt valabile pentru data întocmirii raportului, prezentată în raport
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate (și/sau unitare) va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- 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 referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit planurile clădirilor și situațiile legate de venituri sau restricții (dacă există).

Analiza făcută de evaluator s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea proprietarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

1.2. Obiectul evaluării. Tipul proprietății

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situată în județul Caras-Severin, mun. Resita.

1.3. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață** a imobilului din mun. Resita, județul Caras-Severin.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

Terenul situat în mun Resita str Libertatii , județul Caras-Severin, se află în proprietatea Statului Roman dobandit prin lege , cota actuala 1/1 , incheiere nr 3203/19.08.1994

Imobil inscris CF 35032 Resita nr top 35032 in suprafata de 64 mp ,

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății imobiliare, aceasta făcând obiectul Standardului International de Evaluare ”.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

“ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea nu contine TVA

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie 2023. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (**data evaluării**) este **22.06.2023** iar **data raportului de evaluare este de 22.06.2023**.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în **lei si euro**. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **1 euro = 4,9627 lei curs BNR**

Exprimarea în valută a opiniei finale se consideră adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

1.8. Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport s-a făcut considerându-se o plată în numerar (cash), achitată integral în momentul semnării contractului. În alte condiții de plată (rate, leasing, etc.) valoarea estimată se modifică.

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată personal de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente, au fost analizate starea fizică și funcțională a imobilului, s-au făcut fotografii ale proprietății supuse evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale imobilului.

1.10. Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață / echitabilă așa cum a fost ea definită mai sus, în conformitate cu Standardele Internaționale de

Evaluarea proprietății a fost făcută pe baza datelor furnizate de beneficiar și a observațiilor făcute în teren de către evaluator. Veridicitatea și corectitudinea datelor furnizate sunt de responsabilitatea beneficiarului.

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparații – DA pentru teren
- abordarea prin costuri – NU ESTE CAZUL
- abordarea pe bază de venit - NU

În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al complexului comercial la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierii clădirii, se adaugă și valoarea estimată a terenului.

În abordarea pe bază de venit se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din utilizarea complexului comercial în scopul proiectat. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. În cazul de față pe piața imobiliară nu s-au identificat tranzacții pentru proprietăți similare suficiente și în consecință s-au utilizat propunerile de vânzare.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

Etapale parcurse pentru estimarea valorii de piață au fost:

- ◆ Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
- ◆ inspectarea amplasamentului, cu analiza schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- ◆ Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- ◆ Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- ◆ Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;
- ◆ Determinarea valorii de piață.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- ◆ Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
 - ◆ Informații de la Cartea Funciară, Primărie: Serviciul de Arhitectură și Urbanism, Direcția Județeană de Statistică;
 - ◆ Agențiile imobiliare din municipiu: agenții imobiliare, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale, precum și anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet, participanții pe piața imobiliară, baza de date a evaluatorului, preturi minimale stabilite pentru vânzarea proprietăților;
 - ◆ Buletine informative ale ANEVAR și IROVAL;
- * “Îndreptarul tehnic pentru stabilirea costurilor de reconstrucție Standarde;

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR-2022	SEV 100 – Cadru general SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării SEV 102 – Documentare și conformare SEV 103 – Raportare SEV 104 – Tipuri ale valorii SEV 105 – Abordări și metode de evaluare Altele – după caz
ALTE REGLEMENTĂRI	Dacă este cazul

CAPITOLUL 2.PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan situată în județul Caras-Severin , localitatea Resita str Libertatii bl B7

2.2. Descrierea juridica

Terenul situat în jud.Caras-Severin, loc Resita se află în proprietatea Statului Roman , intabulare , drept de proprietate asupra terenului conform act notarial încheiere nr 3203/19.08.1994,

Imobil înscris în CF 35032 Resita nr top 35032 în suprafața de 64 mp,

2.3. Date despre zona , zona de amplasare , vecinatati si amplasare

Amplasament, vecinătăți și căi de acces

◇ Localizare imobil . Descrierea zonei

- **Proprietatea imobiliară** în cauza este **situată** în mun Resita județul

Caras-Severin, .

- **Proprietatea imobiliara** în cauza este **amplasată** în intravilanul localitatii în zona mediana a acesteia
- **Zona** se constituie într-o zona cu constructii preponderente rezidentiale
- **Zona** în care este situată proprietatea imobiliară în cauza dispune de următoarele **facilități** :
 - **dotări social** școlare (școla generala, grădinița , cabinete medicale)
 - apropiere față de **mijloace de transport în comun** : autobuz, transport feroviar ,
 - apropiere fata de **unități comerciale mici sau mai mari de tip complexe comerciale in imediata apropiere(supermarket PENNY, LIDL aproximativ 2 Km);**
 - amplasare într-o zonă cu circulație intensă ;
- este deservită și asigură imobilului **utilități toate aferente zonei:**

Localizare , scurta prezentare

Municipiul Reșița, reședința judetului Caras-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României.

Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Muntii Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format de râul Bârzava între văi.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Reșița se ridică la 73.282 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 84.026 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (81,65%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (2,12%), germani (1,71%) și romi (1,42%). Pentru 11,57% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,43%), dar există și minorități de romano-catolici (5,41%), penticostali (2,02%) și baptiști (1,65%). Pentru 11,69% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.^[9]

Structura si veniturile populatiei afecteaza cel mai mult tranzactiile , aceasta reflectandu-se in valoarea proprietatilor .

2.4 .Informatii despre amplasament

◇ Descrierea terenului

- Terenul evaluat este teren intravilan avand categoria de folosinta CC

- Pe teren se afla edificata o constructie care nu face obiectul acestui raport de evaluare
- Forma în plan a terenului este neregulata, plat la nivelul solului nu este împrejmuit
- Amplasarea construcțiilor în cadrul întregii incinte :
- Pe teren se afla edificata o constructie care nu face obiectul acestui raport de evaluare

Transportul public este asigurat de microbuze , autobuze, transport feroviar

- **Aspectul urbanistic și estetic** al imobilelor vecine este **favorabil**.
- Locatarii din zona sunt în majoritate proprietari ai imobilelor .
- Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informațiile culese, rezulta ca **nu există probleme deosebite de mediu**: nu au fost observați factori poluanți ai solului și subsolului și se presupune ca infestarea terenului în cauza se află în condiții acceptabile , neinfluențând valoarea construcțiilor.
- **Terenul de fundare** este încadrat în categoria “teren normal de fundare”, ce se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale . Terenul nu este traversat de nici un curs de apă. Nu necesită lucrări de captare a apei.
- **Gradul seismic** al zonei este cel al județului Caras-Severin: gradul 7
- **Regimul de înălțime constructibil** al zonei este P , P + 1 , P+4
- Proprietatea imobiliară nu are acces feroviar direct, cea mai apropiată **linie de cale ferată fiind situată la cca. 1 km**: gara Resita Sud

2.6. Date privind impozitele și taxele

Conform Hotărârii Consiliului Local Resita cu privire la stabilirea impozitelor și taxelor aferente s-a stabilit o valoare de :

- 1% x valoarea justă de înregistrare fiscală a spațiului
- în condițiile achitării integrale a impozitelor în primele luni din an se acordă ca facilitate o reducere de 10% din valoarea acestora .

2.7. Istoric piata imobiliara . Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale,

agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

2.8. Analiza pietei imobiliare

2.8.1. Analiza pietei specifice

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața imobilelor tip teren liber de dimensiuni mici și medii cu o arie redusă. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a orașului, populația și forța de muncă, venituri ale populației, tendințe ale ultimei perioade, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piața din județul Caras - Severin a cunoscut în perioada 2008- 2016 un trend drescrescator, doar în ultimii ani începând cu anul 2017 simținduse o ușoară creștere, dacă până în 2007 tranzacțiile au fost mai numeroase pe toate tipurile de piete imobiliare, existând o tendință de apropiere între cerere și oferta, în 2008-2016, decalajul s-a marit în favoarea cererii, oferta fiind mare, cererea redusă din cauza puterii reduse de cumpărare. Tendința cumpărătorilor a fost spre investiții mici și medii aflate în zonele urbane. Proprietățile de acest tip se tranzacționează destul de rar datorită prețurilor mai ridicate și mai mult în condiții diferite de piață. Începând cu anul 2018 se observă o creștere constantă a valorii terenurilor.

Pretul stabilit pentru proprietatea evaluată a ținut cont de zona de amplasare în intravilanul m. Resita.

În acest moment existând o tendință de creștere din partea cererii și o tendință de stagnare din partea ofertei.

2.8.2. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, **cererea** reprezintă numărul 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.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii se va concentra pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este medie, fapt ce conduce la un nivel scăzut al tranzacțiilor comparativ cu alte zone din România.

Un segment important al cererii îl reprezintă persoanele private si societatile comerciale care își manifestă dorința de a achiziționa astfel de proprietăți si care indeplinesc condițiile de angajare credit precum si societatile mici si mijlocii care doresc sa desfasoare o activitate aducatoare de profit.

2.8.3 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, **oferta** reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil 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.

Imobilule rezidentiale noi, construite în ultimii ani sunt din punct de vedere constructiv de o calitate superioară față de situația fondului existent.

Pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să crească având în vedere că:

- Interesul participanților la piața imobiliară pentru acest tip de proprietate exista
- Proprietarii care au construit cu credite bancare au sperat la o stabilitate economica pentru rambursarea datoriilor , iar in situatia actuala incearca sa obtina lichiditati din vanzarea proprietatilor .
-

Având în vedere proprietatea imobiliară evaluată, au fost luate în considerare proprietăți imobiliare comparabile din punct de vedere al destinației și al localizării, iar pentru studiul ofertei competitive au fost analizați diverși factori, cum ar fi: tipul și aria proprietății, caracteristicile, costurile de construire, condițiile de finanțare.

2.8.4 Echilibrul pieței

În prezent punctul de echilibru al pieței pentru asemenea imobile nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a vanzatorilor , cererea generală depășind oferta .

Se preconizeaza ca tendință de crestere a valorilor proprietatilor de orice tip datorita conjuncturii economice actuale .

Cap. 3 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A TERENULUI CONSIDERAT LIBER SI A TERENULUI CONSTRUIT

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – **“cea mai bună utilizare”**, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață**, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită astfel :

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Analiza celei mai bune utilizări se face pentru terenul liber pentru care trebuie să se justifice și explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparații - pentru teren
- abordarea prin costuri – nu este cazul
- abordarea pe baza de venit – nu este cazul

4.1.Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri poate fi aplicată când utilizarea metodei comparației directe este limitată (piața imobiliară nu este activă) sau când proprietatea nu este destinată realizării de venituri (locuințe ocupate de proprietari).

Prin aplicarea **abordării prin costuri** se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scade deprecierea construcției estimată la data evaluării.

Pentru a ajunge la valoarea estimată prin metoda costurilor, trebuie parcurse următoarele **etape** :

- **estimarea valorii terenului – se va evalua terenul fiind proprietatea Municipiului Resita**
- **estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a clădiri la data evaluării;**
- **estimarea deprecierei clădiri;**
- **scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;**
- **adăugarea valorii terenului – se va evalua terenul .**

NU ESTE CAZUL

Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări sau oferte comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă, în măsura în care există amplasamente similare.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

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

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile respectiv ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

4.2. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea pe bază de venituri

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării**, considerând **proprietatea ca o investiție generatoare de venituri**. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei, presupunând că aceasta este în perfectă stare și realizează venituri.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de **capacitatea de a produce profit**, acesta constituind elementul esențial care **influențează valoarea proprietății**.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți **constituie punctul de plecare** în aplicarea metodelor de randament în evaluare. **Valoarea** unei proprietăți **este direct proporțională** cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe **capitalizarea/actualizarea câștigurilor** constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacitățile beneficiare ale unei proprietăți imobiliare (**măsoară câștigurile realizate sub formă bănească**), care

transformă câștigurile viitoare în valori prezente.

Metodele au la bază **principiul previziunii** – anticipând fluxurile viitoare, actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare respectiv capitalizare, **obiectivul final** al oricărui investitor **fiind obținerea unor câștiguri care să depășească investiția inițială**, obținând în final un profit.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare.

Metodele de randament cuprind deci o categorie de metode bazate pe **capitalizarea veniturilor** și o altă categorie de metode bazate pe **actualizarea fluxurilor**.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este:

$$\text{Valoare} = \text{Venitul Net din Exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății.

Transformarea se face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare și actualizare a veniturilor nete
- efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se parcurg următoarele etape:

- **determinarea veniturilor;**
- **determinarea ratei de capitalizare și actualizare.**

4.2.1. Determinarea venitului anual reproductibil

Venitul anual reproductibil (VR) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu capacitatea beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție.

Estimarea veniturilor (brut și net) anuale – prin **estimarea veniturilor anuale obținute din utilizarea imobilului**.

În cadrul prezentului raport de evaluare a fost estimat un **venit brut efectiv**, ținându-se cont că proprietatea este afectată de efectele neocupării.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operationale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași).

➤ **Cheltuielile** care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare, management, lucrări pentru menținerea capacității de exploatare.

- **cheltuieli de exploatare fixe** - taxe proprietate, asigurare, alte taxe – sunt în sarcina proprietarului
- **cheltuieli de exploatare variabile:**
 - management și administrație și menținerea capacității de exploatare – sunt în sarcina proprietarului
 - electricitate, apă, canalizare, salubritate, încălzire – sunt în sarcina chiriașului

➤ **Venitul net din exploatare**(VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.

NU ESTE CAZUL

4.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin comparația vânzărilor

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. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi **metoda comparației directe** ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

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.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații foarte bune, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi : condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

- **Drepturile de proprietate transmise** – corecția se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- **Condițiile de finanțare** – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- **Condiții de vânzare** – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

- **Condițiile pieței** – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- **Localizarea** – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate; .
- **Caracteristicile fizice** – corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- **Caracteristicile economice** – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;
- **Utilizarea** – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;
- **Componente non-imobiliare ale valorii** – cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- **Cantitative:** analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- **Calitative:** analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru **etape**:

Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;

Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);

Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);

Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. **Corecția procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. **Corecția absolută** se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

Estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară în cauză, prin metoda comparațiilor directe este de:

$$V_{\text{teren}} = 2.500 \text{ euro} / 12.400 \text{ lei}$$

CAP. 5. REZULTATELE EVALUARII . RECONCILIAREA REZULTATELOR . OPINIA EVALUATORULUI.

5.1.Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori rotunjite :

Specificație	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit	Abordarea prin comparația vânzărilor teren	Valoare recomandată
Estimare valoare Euro	NU	NU	2.500	2.500
Estimare valoare Ron	NU	NU	12.400	12.400

Valoarea nu contine TVA

5.2. Reconcilierea rezultatelor.Opinia evaluatorului

5.2.1. Reconcilierea rezultatelor

Abordarea prin costuri a dus la obținerea unei valori a costului de înlocuire al imobilului, din care s-au scăzut deprecierile, s-a bazat pe metoda costurilor de reconstrucție – costuri de înlocuire. Având în vedere că valoarea finală a unei construcții noi include și profitul antreprenorului, care diferă de la un antreprenor la altul, am concluzionat că această abordare nu este cea mai potrivită pentru alegerea opiniei finale.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazează pe previzionarea unor venituri brute anuale și cheltuielilor, în consecință a venitului net din exploatarea imobilului. Pentru aflarea valorii imobilului se împarte venitul net din exploatare la rata de capitalizare, rata care se selectează tot de pe piață. Deci este o metoda care dă rezultate funcție de piață la momentul respectiv (rata de capitalizare) dar și de piață în viitor, prin urmare ține cont de previziunile evaluatorului. Ținând cont de faptul că suntem pe o piață în usoara revenire, pot interveni multe necunoscute.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. În acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată este *cea mai adecvata* pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluat.

În concluzie pentru alegerea valorii finală s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea comparațiilor de piață.

5.2.2. Opinia evaluatorului

Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea

determinată prin comparații. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în **opinia evaluatorului de:**

Valoare piata = 2.500 euro echivalent 12.400 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea intabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.
- Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;
- Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Resita,
22.06.2023

Intocmit,
Potoceanu



CAP. 6 ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. Extras de carte funciara
2. Plan de situatie ;
3. Oferte internet la vanzare
4. Fotografii

Anexa 2.3.1.

Abordarea prin comparatia vanzarilor - Estimare valoare de piata TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta[eur]		37,900	25,000	12,500
	Suprafata [mp]	64.00	1,081	800	262
	Pret unitar tranzactie/oferta [eur/mp]		35	31	48
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere [%]		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare [eur]		-1.8	-1.6	-2.4
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -10% si -15%.			
	Valoare ajustata [eur/mp]		33	30	45
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustata [eur/mp]		33	30	45
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		33	30	45
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu este cazul.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		33	30	45
	Justificare ajustare	Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va corecta corespunzator.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0

	Valoare ajustata [eur/mp]		33	30	45
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.			
6	Conditii de piata	22,06,2023	Similar	Similar	Similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur/mp]		33	30	45
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari. Pentru comparabilele cu vechimi mai mari se vor aplica ajustari negative/pozitive in functie de evolutia pietei imobiliare pe tipul de proprietate analizat. Ex: % pe trimestru.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	posta mare	moroasa	triaj	valea tarovei
	Ajustare [%]		15%	15%	15%
	Valoare ajustare [eur/mp]		5.0	4.5	6.8
	valoare ajustata euro/mp		38	34	52
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 si 2 sunt localizate pe aceeasi stada cu proprietatea de evaluat. Nu s-au aplicat corectii. Comparabila 3 localizata superior - corectia estimata -15% conform studiului de piata efectuat .			
8	Acces	drum secundar	Drum secundar	Drum secundar	Drum principal
	Ajustare [%]		0%	0%	-5%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	-2.3
	Valoare ajustare [eur/mp]		38	34	50
	Justificare ajustare	Vor fi efectuate corectii pentru comparabilele cu acces din drumuri de servitute etc. Nu este cazul.			
9	Topografia	plan	Plan	panta	Plan
	Ajustare [%]		0%	10%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	3.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		38.3	37.1	49.9
	Justificare ajustare	Vor fi efectuate corectii pentru terenurile situate in panta cu costul necesar terasarii si peretelui de sustinere (daca e cazul). Nu este cazul.			
10	Utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		38	37.1	49.9
	Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt pretabile pentru constructii rezidentiale. Nu au fost aplicate corectii.			
11	Suprafata	64.00	1,081	800	262

	Ajustare [%]		2.0%	1.5%	0.4%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.68	0.44	0.18
	Valoare ajustare [eur/mp]		39	38	50
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.2% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1081-250)/100 * 0.2\% = 4,156\%$ Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Ajustarile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului			
12	Deschidere (m) / Raportul laturilor				
	Ajustare [%]		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		39	38	50
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.3% pentru fiecare ml diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(15-40) * 0.3\% = -7.5\%$.			
13	Utilitati	Toate	in apropiere	in apropiere	Toate
	Ajustare [%]		2.4%	2.7%	0.0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.8	0.8	0.6
	Valoare ajustare [eur/mp]		40	38	51
	Justificare ajustare	Au fost efectuate corectii luand in calcul un cost mediu de 20 EUR/ml pentru racordarea la utilitati (energie electrica, gaze, canalizare). Ex. pentru comparabila 1, curent electric la limita terenului (10 m) x (20 EUR/ml)/1081 mp=0.18 EUR/mp. Ajustare pozitiva fata de subiect.			
13.1	Retea de gaze	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare [eur/mp]		0.2	0.2	0.2
13.2	Retea de apa	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare [eur/mp]		0.2	0.2	0.2
13.3	Retea electrica	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare [eur/mp]		0.2	0.2	0.2
13.4	Retea de canalizare	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare [eur/mp]		0.2	0.2	0.2
14	Indicatori urbanistici				
14.1	POT	40%	n/a	n/a	n/a
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustare [eur/mp]		40	38	51
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism).			
14.2	CUT	1.00	n/a	n/a	n/a
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0	0	0
	Valoare ajustare [eur/mp]		40	38	51
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism).			
15	Constructii pe teren	Construit	Liber	Liber	Liber

	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		40	38	51
	Justificare ajustare	S-e estimeaza costul de demolare pentru eventualele constructii existente pe terenurile comparabile. Ajustare numerica in functie de pretul estimat pt demolare si eliberare teren. Nu este cazul.			
16	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustare [eur/mp]		40	38	51
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
	Ajustare NETA		6.5	8.7	5.4
	Ajustare NETA [%]		19%	29%	12%
	Ajustare BRUTA		6.5	8.7	9.9
	Ajustare BRUTA [%]		19%	29%	22%
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata [eur/mp]		40	38	51
	Valoare unitara adoptata [eur/mp]	40	Valori ajustate acceptate		EUR/mp
	Valoare teren [eur]	2,546	rotunjit	2,500	39
	Valoare teren [lei]			12,400	194
	Data evaluarii:	22,06,2023			
	1 EUR=	4.9627			

Nota: Se vor completa doar celulele albe.



publi24.ro

Reșița, teren intravilan, 1081 mp., zona "Cartierul Francez" 37 900 EUR negociabil

Caras-Severin Reșița Vezi pe harta



0722667697

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 2057

Reportează

Valteos Interimob

Vezi toate anunțurile

Urmărește

publi24.ro

Specificatii

Suprafata terenului	1081,0 m ²	Numer fronturi	1
Destinație	Comercial, De vacanță	Amenajare strazi	Asfaltate
Alte caracteristici	Oportunitati de investitie		

Descriere

Agentia imobiliara VALTEOS INTERIMOB va propune spre vanzare un teren in suprafata de 1081 mp., situat in intravilanul localitatii Resita "CARTIERUL FRANCEZ", cu cale de acces la DJ 581 (Resita-Lupac). Terenul este intravilan, deține documentație topografică cu PAD (Plan de Amplasament și Delimitare) și este pretabil pentru construcție casă, fiind amplasat în vecinătatea altor terenuri cu construcții branșate la utilități. Imobilul este situat într-o zonă împădurită, o oază de liniște și relaxare. Dacă doriți să vindeți / cumpărați / închiriați un imobil, echipa noastră vă stă la dispoziție și va răspunde cu promptitudine, seriozitate și profesionalism solicitanților, vă consiliază și vă ajută în obținerea tuturor documentelor necesare finalizării tranzacției (banca, cadastru, topografie, întabulare, certificat energetic, extras de carte funciară, etc). Dacă v-am stărnit interesul, dați-ne șansa să vă convingem!

Tei: 0722667697 Lucian
0725251078 Violeta
www.valteos.ro

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arită telefon

Anunțuri recomandate

gmail x TEREX x Vanze x 2 car x publi x Teren x cod x Codu x street x Goog x 4 Stru x regul x curs x +

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-triaj-IDgHeeA.html

o!x Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Anunturi de vanzare / 2 camere / 2 camere - Caras-Severin / 2 camere - Resita



PRIVAT ⓘ

 Daniela
Prima postare august 2014
Activ pe 12 iunie 2023

075 108 7395 Trimite mesaj

LOCALIZARE

Resita, Caras-Severin

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.

22°C High UV Căutare

gmail x TEREX x Vanze x 2 car x publi x Teren x cod x Codu x street x Goog x 4 Stru x regul x curs x +

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-triaj-IDgHeeA.html

Postat 20 mai 2023

Teren intravilan in Triaj

25 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 800 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan de 800 mp, in Resita, zona Triaj, pe strada Mozart.
Front stradal de 24 metri.
Zona este deosebit de frumoasa, cartier in plina dezvoltare, priveliste superba spre oras, ideal pentru constructie casa.
Utilitati (gaz, curent si apa) sunt in apropierea terenului, cam la 50m.
Actele sunt in regula, un singur proprietar.
Prețul de vanzare este de 25.000 euro usor negociabil.
Nu accept schimburi.
Persoanele interesate, sunati sau lasati mesaj la nr tel 07*****95.

ID 245724200 Vizualizări 957 [Reportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Arată mai multe

Publicitate



22°C High UV Căutare

https://www.ob.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-calea-terovei-10x111A.html

oix Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Apartamente - Garsoniere de vanzare / 2 camere - 2 camere - Caras-Severin / 2 camere - Resita



PRIVAT **IFTW**
18.06.2014
18.06.2014

072 416 3073 Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Resita, Caras-Severin

DREPTURILE CONSUMATORILOR

23°C Mostly cloudy

https://www.ob.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-calea-terovei-10x111A.html

Postat 23 mai 2023

Vand teren intravilan Calea Terovei

12 500 €

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 262 m²

DESCRIERE

Teren intravilan situat in Resita, Calea Terovei.
Utilitati: curent, apa
262 mp.

ID 10x111A Vizualizări 10x111A [Reportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

IFTW
18.06.2014
18.06.2014

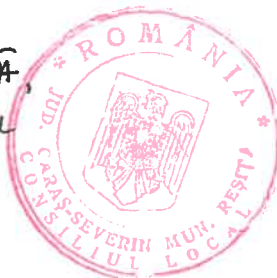
Trimite mesaj

072 416 3073

23°C Mostly cloudy

PREȘEDINTE DE ȘEȘINTĂ
RADU DAN PREDEȘCU

Radu Dan Predeșcu



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIA CORNEL PONEUR

Lucia Cornel Poneur