

privind aprobarea schimbului de imobile-terenuri între Municipiul Reșița prin administrator Consiliul Local al Municipiului Reșița și SC CODA SERV SRL și însușirea rapoartelor de evaluare

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.06.2018 ;
Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Municipiului Reșița și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița Serviciul Cadastru Contracte Terenuri, Compartimentul identificare, înregistrare, publicitate imobiliară și registru spații verzi, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Având în vedere Referatul nr. 52018 din 20.06.2018;

Văzând Hotărârea Consiliului Local nr. 78/27.02.2018 privind aprobarea studiului de fezabilitate aferent obiectivului de investiții "Modernizare trotuar Revoluția din Decembrie – pod 7 Noiembrie – Stația Mol";

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

Ținând cont de O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere art. 3 lit. a, art. 4 lit. a, art. 5 lit. c, art. 14 și art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 3 alin. (4) din Anexă - cap. III pct. 1 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

Conform art. 858 și următoarele, art. 876 și următoarele, respectiv art. 1763 -1765 din NCC;

În temeiul art.36 alin.2 lit.c, alin.9, art.45 alin.3, art.49 alin.1, art. 115 alin.1 lit.b,alin.3, ale Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1- Se aprobă schimbul de imobile, **între terenul în suprafață de 370 mp.** înscris în C.F. nr. 39435 Resita, nr. Cad/nr. Top. 39435 proprietatea Statului Roman cu drept de administrare în favoarea Consiliului Popular al Municipiului Reșița, situat în Municipiul Reșița, B-dul Muncii zona Trandafiru **și terenul în suprafață de 1520 mp.** înscris în C.F. nr. 43433 Resita, nr. Cad/ nr. Top. 43433 și C.F. nr. 43434 Resita. Nr. Cad/nr. Top. 43434 proprietatea SC CODA SERV SRL situat în Municipiul Reșița zona OMV-Mol Triaș necesar pentru continuarea și finalizarea investiției "Modernizare trotuar Revoluția din Decembrie – pod 7 Noiembrie – Stația Mol" Municipiul Reșița.

Art.2 – Consiliul Local ia act de Rapoartele de evaluare nr. 49 și nr. 50 din 31.05.2018 întocmite de SC AndConsult SRL care devin acte oficiale certificate prin stampilă și semnătură, rapoarte care produc efecte juridice fapt pentru care persoana autorizată Anderca Florin Radu răspunde direct și personal după caz administrativ, civil, penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelelor, a prețurilor stabilite și a respectării întocmai a actelor normative naționale în vigoare și a standardelor internaționale de evaluare pentru lucrările întocmite și intitulate Rapoarte de evaluare pentru proprietățile imobiliare – teren intravilan în suprafață de 1520 mp înscris în C.F. nr. 43433 Resita, C.F. nr. 43434 Resita zona OMV – MOL Triaș, respectiv – teren intravilan în suprafață de 370 mp înscris în C.F. nr. 39435 Resita, B-dul Muncii zona Trandafiru.

Art.3- Se însușesc Rapoartele de evaluare nr. 49 și nr. 50 din 31.05.2018 întocmite de SC AndConsult SRL, conform anexei nr.1 și anexei nr.2 la prezenta hotărâre ce fac parte integrantă din aceasta.

Art.4 - (1) – Valoarea terenurilor ce fac obiectul schimbului imobiliar rezultat din cele două rapoarte de evaluare este după cum urmează:

- pentru terenul în suprafață de 370 mp. înscris în C.F. nr. 39435 Resita, nr. Cad/nr. Top. 39435 proprietatea Statului Roman cu drept de administrare în favoarea Consiliului Popular al Municipiului Reșița, situat în Municipiul Reșița, B-dul Muncii zona Trandafirul prețul/mp este de 39,4 euro, conform Raportului de evaluare nr. 49/31.05.2018 întocmit de SC AndConsult SRL, rezultând o valoare totală de 14.600 euro (fără TVA);

- pentru terenul în suprafață de 1520 mp. teren proprietatea SC CODA SERV SRL, prețul terenului/mp este de 25,7 euro, conform Raportului de evaluare nr. 50/31.05.2018 întocmit de SC AndConsult SRL, rezultând valoarea totală de 39.100 euro (fără TVA).

(2) – TVA-ul se va calcula și percepe numai în condițiile legii în vigoare.

Art.5. –Având în vedere ca valoarea terenului proprietatea privată a Municipiului Reșița este mai mică decât valoarea terenului proprietatea SC CODA SERV SRL, schimbul imobiliar de terenuri se va efectua cu plata unei sume în valoarea de 24.500 euro fără TVA achitată din bugetul local al Municipiului Reșița, către SC CODA SERV SRL, plătită în lei la cursul B.N.R. din ziua plății. T.V.A.-ul se va calcula și percepe numai în condițiile legii în vigoare.

Art.6 - Prin schimbul efectuat fiecare teren dobândește situația juridică impusă de legislația în domeniu și anume:

- suprafața de teren de 1520 mp. înscris în C.F. nr. 43433 Resita , nr. Cad/ nr. Top. 43433 va fi intabulat în domeniul public al Municipiului Reșița,

- suprafața de teren de 370 mp. înscris în C.F. nr. 39435 Resita, nr. Cad/nr. Top. 39435, va fi intabulată în proprietatea privată a SC CODA SERV SRL.

Art.7 - Cheltuielile privind operațiunile de intabulare în Cartea Funciară și autentificarea Contractului de schimb vor fi suportate de părțile semnatare ale Contractului de Schimb imobiliar.

Art.8 - Se împuternicește Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița să facă demersurile necesare în vederea radierii din extrasul C.F. nr. 39345 a litigiului notat ce face obiectul Dosarului 2507/115/2012, care a fost finalizat prin renunțarea la judecată a reclamantei Opre Rodica Maria.

Art.9-Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița domnul Popa Ioan să semneze Contractul de schimb încheiat în formă autentică.

Art.10- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei, se încredințează Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița” și SC CODA SERV SRL.

Art. 11 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.12- Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”;
- Direcției Urbanism;
- SC CODA SERV SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIA ELENA CARMEN PELI



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
LUCIAN CORNEL BUCUR



Nr. Raport/data: 49/31.05.2018

(destinatar PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA)

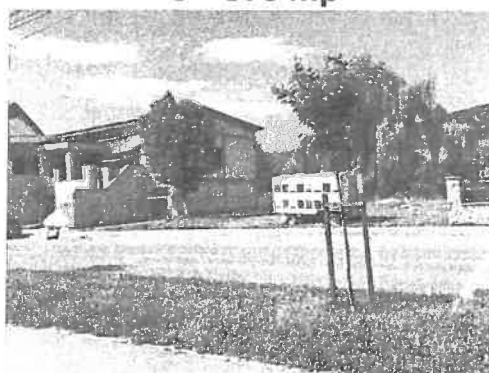
RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare:

TEREN INTRAVILAN

CF 39435 Resita, Cad/Top 39435;

S = 370 mp



Adresa:

Loc. Resita, B.Muncii, Zona Trandafir, jud. Caras-Severin

Solicitant:

PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

Proprietari:

PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

Client si utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

MAI 2018

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 intravilan în suprafața de 370 mp, situat în B.Muncii, Zona Trandafir, Resita;

Proprietatea imobiliară este înscrisă în CF astfel:

- CF 39435 Resita, Cad/Top 39435;
- Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA.

Conform extrasului CF nr. 39435 din 11.05.2018 avut la dispoziție, proprietatea nu este grevată de sarcini.

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

Data de referință a evaluării este 23.05.2018. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,6225. Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator Anderca Florin Radu în data de 23.05.2018, 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 2018 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013)	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 370 – 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: 14.600 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:

14.600 EURO (echivalent a 67.500 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 2018 (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:

- o afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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).
- o evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- o proprietatea a fost inspectată de către evaluator în prezenta proprietarului.
- o 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	19
5.3 DATE DE PE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ.....	22

2 Termenii de referinta ai evaluarii

2.1 Misiunea de evaluare

Subiectul evaluării:	Teren in suprafata de 370 mp situat la adresa: localitatea Resita, B.Muncii, Zona Trandafiru, Jud. Caras-Severin.
Scopul evaluării:	estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior in vederea vanzarii;
Drepturi de proprietate:	s-a evaluat întreg dreptul de proprietate al PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA, asupra proprietății evaluate. Proprietatea este înscrisă în CF nr. 39435, Resita, Cad/Top 39435. Conform extrasului CF nr. 39435 din 11.05.2018 avut la dispozitie, 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 in vederea vanzarii.
Standarde de evaluare:	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ▪ SEV 370 – 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 – Cadrul general), pct.29: „Valoarea de piața este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care parțile 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 23.05.2018, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în MAI 2018.

2.3 Data inspecției și extinderea inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 23.05.2018 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 4,6225 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 2018 (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 menționat 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 fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul nu detine un Certificat de Urbanism. In aceasta situatie, evaluarea terenului a fost efectuata in ipoteza ca terenul nu este afectat de restrictii de construire/dezvoltare. Daca in Certificatul de Urbanism aferent suprafetei de teren evaluate exista specificate diverse restrictii, valoarea obtinuta in raportul de evaluare trebuie reconsiderata;

3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății. Descriere legală.

Proprietatea supusă evaluării este:

- Teren intravilan in suprafata de 370 mp, situat pe B.Muncii, Zona Trandafiru, Resita;

Proprietatea imobiliara este inregistrata in CF astfel:

- CF nr. 39435 Resita, Cad/Top 39435.
- Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA.

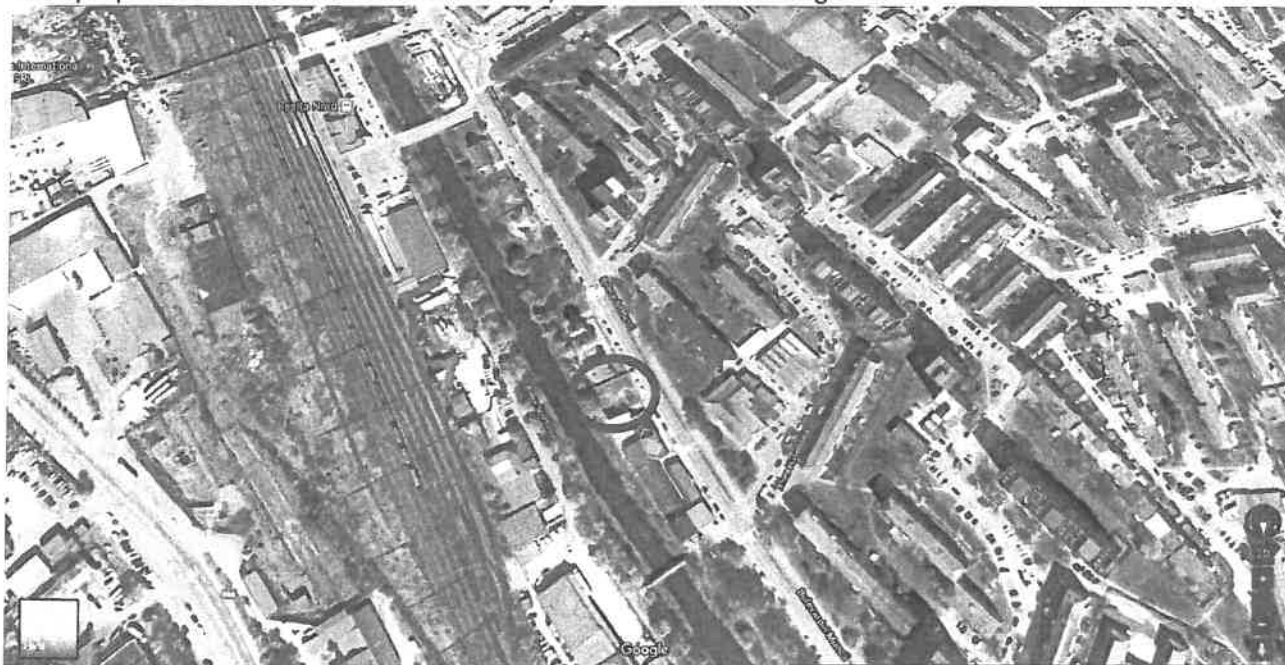
Conform extrasului CF nr. 39435 din 11.05.2018, nr. cerere 12559 avut la dispozitie, proprietatea nu este grevata de sarcini.

Sarcini, servituți, concesiuni, inchirieri:

Conform extrasului CF nr. 39435 din 11.05.2018 avut la dispozitie, proprietatea nu este grevata de sarcini. La data inspectiei terenul este liber. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerata ca fiind liberă de sarcini.

3.2 Date privind zona, vecinătățile și localizarea

Proprietatea subiect se situează in zona periferica a localitatii Resita – B.Muncii, Zona Trandafiru. Ampasamentul beneficiaza de o pozitie buna pentru destinatia sa actuala, in zona periferica a localitatii, zona preponderent rezidentiala si comerciala, cu toate utilitatile asigurate.



Terenul are ca vecinătăți proprietati comerciale si rezidentiale.

3.2.1 Descrierea terenului

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

- Suprafața: 370 mp
- front la stradă: aproximativ 21 ml
- Forma: regulată, avantajoasă
- Topografie: teren plan
- Amenajări ale terenului:

- o terenul este liber;
- Acces: din B. Muncii, pe un drum asfaltat.
- Utilități:
 - apa
 - 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 curti-construcții, situat pe B. Muncii, zona periferică a municipiului Resita, într-o zonă mixtă rezidențială/comercială/industrială. Proprietatea are o formă regulată, cu acces din B. Muncii pe un drum asfaltat. Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor rezidențiale/comerciale situate pe raza municipiului Resita și zonele limitrofe ale municipiului Resita, destinația preponderentă a zonei fiind spații rezidențiale.

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 proprietăți rezidențiale/comerciale. 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 rezidențială din zonele similare, limitrofe și periferice ale municipiului Resita și zonele limitrofe ale municipiului, situate la artere principale sau în vecinătatea acestora.

În zona analizată există puține oferte de vânzare pentru proprietăți similare. Oferte de proprietăți similare comparabile cu proprietatea analizată 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 **pieță 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 20 - 35 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 în 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 pentru construcții**.

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 analiza 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:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
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 pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Resita, B. Muncii	Resita, Calea Timisoriei	Resita, Mbroasa	Resita, Calea Caransebesului
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	370	814	500	1.677
Formă, raport front / adâncime:	aproximativ regulată	Regulată	regulată	Regulată
Front stradal - aprox	21 m	similar	similar	similar
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu în apropiere
Zonare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Cea mai bună utilizare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)		25.234	17.000	50.310
Pret / mp (EURO)		31	34	30

Grila de comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Resita, B. Muncii	Resita, Calea Timșorilor	Resita, Mbroasa	Resita, Calea Caransebesului
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	370	814	500	1677
PREȚ VÂNZARE EUR		25.234	17.000	50.310
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 31,00	€ 34,00	€ 30,00
TIP COMPARABILIA				
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabil		-3,10	-3,40	-3,00
Preț de vânzare corectat		27,90	30,60	27,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,90	€ 30,60	€ 27,00
RESTRIȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	nu sunt	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,90	€ 30,60	€ 27,00
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală				
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,90	€ 30,60	€ 27,00
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,90	€ 30,60	€ 27,00
CONDIȚII DE PIATĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27,90	€ 30,60	€ 27,00
LOCALIZARE	Resita, B. Muncii	Resita, Calea Timșorilor	Resita, Mbroasa	Resita, Calea Caransebesului
Localizare				
Corecția unitară sau procentuală		25,0%	25%	25%
Corecție totală pentru localizare		€ 6,98	€ 7,65	€ 6,75
Preț corectat (EUR/mp)		€ 34,88	€ 38,25	€ 33,75
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	370	814	500	1677
Corecția unitară sau procentuală		5,0%	3,0%	10,0%
Corecție totală pentru dimensiuni		€ 1,74	€ 1,15	€ 3,38
Forma (raport dimensiuni) și front la strada	aproximativ regulată	Regulată	regulată	Regulată
	21 m	similar	similar	similar
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru forma și front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 36,62	€ 39,40	€ 37,13
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (enel / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu în apropiere
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 3,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 36,62	€ 39,40	€ 40,13
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	mixt	mixt	mixt	mixt
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 36,62	€ 39,40	€ 40,13
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 36,62	€ 39,40	€ 40,13
Preț corectat (Eur/mp)		36,6	39,4	40,1
Corecție totală netă	(absolut)	€ 8,72	€ 8,80	€ 13,13
	(procentual)	31%	29%	49%
	(absolut)	€ 8,72	€ 8,80	€ 13,13
	(procentual)	31%	29%	49%
Corecție totală brută				
Suprafata	370			
Opinie / mp	€ 39,4			
Valoare estimată EURO	14.600			
Valoare RON	67.500			
Curs valutar	4,6225			
Data evaluării	23.mai.18			

Ajustările aplicate au fost:

- ⇒ Pentru tipul comparabilei – toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%, 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, ofertele fiind de dată recentă
- ⇒ Pentru localizare: s-au ajustat pozitiv toate comparabilele, deoarece sunt situate într-o zonă considerată inferioară față de proprietatea evaluată.
- ⇒ Caracteristici fizice:
 - ⇒ marime – ajustare pozitivă de 3-10%, pentru toate comparabilele deoarece au suprafața mai mare decât subiectul;
 - ⇒ forma/front stradal – nu au fost necesare ajustari;
 - ⇒ topografie:- nu au fost necesare ajustari;
 - ⇒ Utilități – au fost necesare ajustari la comparabilă C, aceasta având acces la utilități în apropiere;
- ⇒ Pentru caracteristici economice – nu au fost necesare ajustari
- ⇒ Pentru utilizare – nu au fost necesare ajustari
- ⇒ La final s-a selectat comparabilă pentru care s-au făcut cele mai puține ajustari în cuantum absolut (cel mai mic procent al ajustării brute) – aceasta fiind comparabilă 1.

În urma aplicării corecțiilor s-a obținut pentru fiecare comparabilă un preț corectat și un nivel al corecțiilor nete și brute. S-a ales comparabilă cu nivelul cel mai redus al corecțiilor brute – respectiv comparabilă 2. Astfel, valoarea unitară a terenului evaluat este considerată la **39,4 EUR/mp**, ceea ce pentru întreaga parcelă de 370 mp duce la o valoare de piață de:

$$V_{\text{comp}} = 14.600 \text{ EURO echivalent } 67.500 \text{ LEI}$$

4.4 Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor prezentate au fost obținute următoarele valori:

V_{comp} = 14.600 EURO echivalent a 67.500 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.

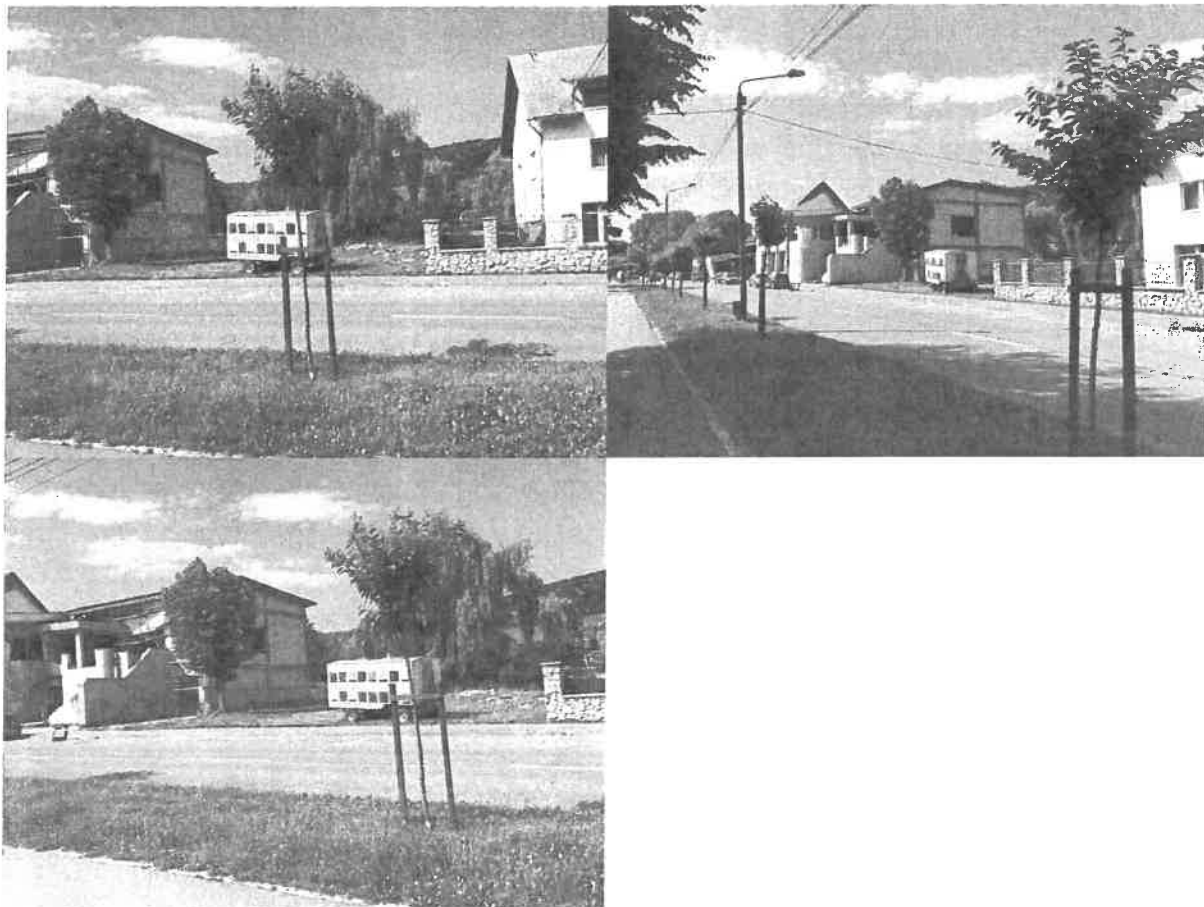
Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

14.600 EURO (echivalent a 67.500 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



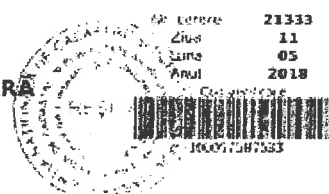
5.2 Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39435 Resita



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Bdul Muncii, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39435	370	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26975 / 08/10/2012 Act Administrativ nr. 186, din 04/10/2012 emis de CONSILIUL LOCAL RESITA (act administrativ nr. 16321/25-06-2012 emis de OCPI CARAS-SEVERIN, Documentatia tehnica avizata de OCPI la 09.10.2012) - se infinteaza prezenta fila de carte funciara prin atribuire numar electronic cadastral 39435 - imobilului din A1 rezultat prin dezlipirea suprafetei de 370 mp - din imobilul inregistrat in cartea funciara pe hirtie 1870 Clinic.	A1
B1. CU nr topo G.100/g/2/b/2/b/2. Troluare, zone verzi in suprafata totala de 32349 mp, conform Documentatiei Tehnice Cadastrale si a HCL Resita nr. 186 din 04.10.2012 infabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de rectificare recte cumparare, in baza Deciziei nr. 343/02.12.1974 a Consiliului Popular al Municipiului Resita, in baza rangului cu incheierea de cf 2061 din 09.12.1974, din CF pe hirtie 1870 Clinic, dobandit prin Legu, cota actuala 1/1.	A1
1) STATUL ROMAN 2) CU DREPT DE ADMIN ISTRARE IN FAVOARERA : CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI RESITA	
B2. In baza rangului, cu incheierea de cf 15852/15.06.2012 din CF pe hirtie 1870 Clinic - se noteaza litigiul ce face obiectul Dosarului nr. 2507/115/2012 aflat pe rolul TRIBUNALULUI CARAS-SEVERIN, avind ca parti pe OPRE RODICA MARIA c-a CONSILIUL LOCAL al MUNICIPIULUI RESITA si S C ELAND INVEST SA RESITA, ce obiect anulara actului administrativ al C.L. nr 305/ 27.09.2013 prin care s-a aprobat decizia de schimb al unor terenuri asupra nr topo G100/g/2/b/2/b/2 de sup R-217.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezinembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
N.I. SUNT	

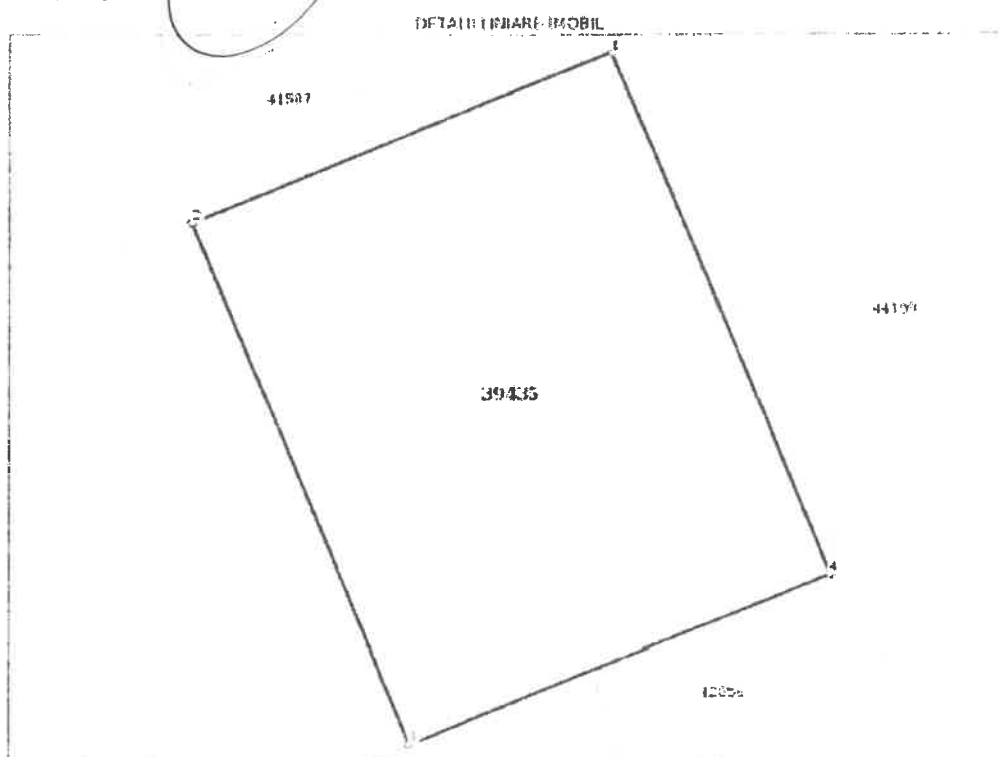
Carte Funciară Nr. 39435 Comuna Oras/Municipiu / Rosita

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39435	370	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Reza. video	Suprafața (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Cuști construcții	DA	370	-			

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	17.315
2	3	21.403
3	4	17.23
4	1	21.489

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

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

Cămin, nr. 10, Str. 10, Oras Rosita, Jud. Buzău

Pagina 2 din 3

Spașanescu

Carte Funciară Nr. 39435 Comuna/Oras/Municipiu: Resita

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

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

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanța internă nr. 266712/11-05-2018 în suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272

Data soluționării,
11-05-2018

Data eliberării,
11-05-2018

Asistent Registrator,
DANA PURDELA ZBARCEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

5.3 Date de pe piața imobiliară specifică

<https://homezz.ro/teren-intravilan-in-zona-rezidentiala-resita-814-mp-517604.html>

homeZZ.ro Autentificare Creare Cont Ajutor + ADĂUGĂ ANUNȚ

VÂNZARE

Teren Intravilan in Zona Rezidentiala Resita, 814 mp **31 EUR** ID: 517604

1 imagine

581 58 582

Parcina Zoologica Ion Crisan Resita

Map data ©2018 Google

Zona **Calea Timisoarei** Suprafață teren **814 m²** Tip teren **Construibil**

Clasificare teren **Intravilan**

Vand teren intravilan in zona rezidentiala configurata (in spatele statiei de ambulanta) zona Calea Timisoarei 814 mp. conform extras CF si "Plan de Identificare" vizat de Oficiul de Cadastru. Pret 36 euro m²

Alege orice produs de gaz sau electricitate de la Enel și poți câștiga premii pentru casa ta.

Mijloace de transport Școli Bănci Sănătate Magazine Restaurante

Aplicația HomeZZ.ro **INSTALEAZĂ ACUM** **gratuit**

Au 100 de motive în plus să vii la Enel! Căpă un discount de 100 de procente Proiecte Argeș

[https://www.storia.ro/oferta/teren-de-construcții-zona-moroasa-resita-ID5zFU.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/teren-de-construcții-zona-moroasa-resita-ID5zFU.html#gallery[1])

17 000 € **suprafață 500 m²** **Teren de Vânzare, Resita, Caras-Severin**

Ion Balanoiu 074 511 4932, 074 511 4932, 025 522 1529, 074

Adresa la poșta:

Numărul tui de telefon:

Sunt interesat de terenul din acest anunț. Aș dori să primesc mai multe informații despre el mai ales de a programa o vizionare. Mulțumesc.

Administrarea acestui site este în Căminul Online Serviciu SRL Cluj Napoca

☐ Vreau să primesc oferte similare

17 000 € **suprafață teren 500 m²** **teren intravilan**

inclinatie: plat

siguranță: gard

localizare: zone verzi, școli

particularități: acces - drum asfaltat, apă curentă

comodități: conductă de gaze naturale

infrastructură: canalizare, electricitate

Harta Tiparește Raportează

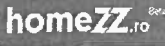
CTPark Bor - space to let CTPark S'au

Qual 15 km from the German border

8-Dul Revolutia din Decembrie bl 30 sc 1 ap 3, Resita, judet Caras-Severin

074

<https://homezz.ro/teren-intravilan-calea-caransebesului-1677mp-260473.html>



[Autentificare](#)
[Creare Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

homezz.ro

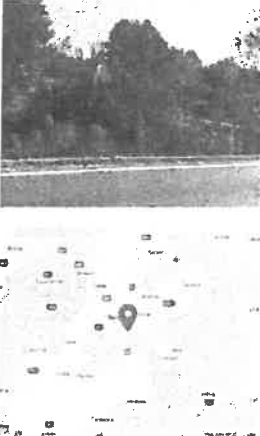
Teren intravilan, Calea Caransebesului 1677mp, ID 274

30 EUR

ID 260473

3 imagini











Zona
Govandari
Suprafață teren
1677 m²
Tip teren
Construibil

Clasificare teren
Intravilan

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Teren Intravilan 1677 mp in zona Calea Caransebesului la pretul de 30 EUR. Teren situat la 1km peco, necesita defrișare, teren drept, deschidere front stradal 55 m, adâncime 20 mp. Se vinde și parcelat, 30 de euro pe metru, intabulat curent în vecinătate, sunt construcții lângă, regim înălțime p+2, drum asfaltat.

Alege orice produs de gaz sau electricitate de la Enel și poți câștiga premii pentru casa ta.

Ai 100 de motive în plus să vii la Enel!
Câștigă energie prin 100 de motive. Îngăduie-te!

Aplicația HomeZZ.ro
INSTALEAZĂ ACUM
gratuit
Disponibil pe Google Play și App Store

PRESEMINTE DE SEMINȚĂ
LUCIA ELENA CĂRMEN PEI

Lucia



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
LUCIAN CORNEL BUCUR

Lucian Cornel Bucur

Nr. Raport/data: 50/31.05.2018
(destinatar PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA)

RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare:

TEREN INTRAVILAN

CF 43433 Resita, Cad/Top 43433

CF 43434 Resita, Cad/Top 43434

S = 1.520 mp



Adresa:	Loc. Resita, Zona OMV-MOL, Triaj, jud. Caras-Severin
Solicitant:	PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
Proprietari:	SC CODA SERV SRL

Client si utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA

MAI 2018

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 și 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 intravilan în suprafața de 1.520 mp, situat în Zona OMV-MOL, Triaj, Resita;

Proprietatea imobiliară este înscrisă în CF astfel:

- CF 43433 Resita, Cad/Top 43433;.
- Proprietar: SC Coda Serv SRL.

Conform extrasului CF nr. 43433 din 19.03.2018 avut la dispoziție, proprietatea nu este grevată de sarcini.

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

Data de referință a evaluării este 23.05.2018. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,6225. Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator Anderca Florin Radu în data de 23.05.2018, 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 2018 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013)	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 1.520 – 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: 39.100 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:

39.100 EURO (echivalent a 180.700 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 – ediția 2018 (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 in suprafata de 1.520 mp situat la adresa: localitatea Resita, Zona OMV-MOL, Triaj, Jud. Caras-Severin.
Scopul evaluării:	estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior in vederea vanzarii;
Drepturi de proprietate:	s-a evaluat întreg dreptul de proprietate al SC Coda Serv SRL, asupra proprietății evaluate. Proprietatea este înscrisă în CF nr. 43433, Resita, Cad/Top 43433. Conform extrasului CF nr. 43433 din 19.03.2018 avut la dispozitie, 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 in vederea vanzarii.
Standarde de evaluare:	▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ▪ SEV 1.520 – 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 – Cadrul general), pct.29: „Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in 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 23.05.2018, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în MAI 2018.

2.3 Data inspecției și extinderea inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 23.05.2018 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 4,6225 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 2018 (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 menționat 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 ANCPI/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 identificate 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 fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul nu detine un Certificat de Urbanism. In aceasta situatie, evaluarea terenului a fost efectuata in ipoteza ca terenul nu este afectat de restrictii de construire/dezvoltare. Daca in Certificatul de Urbanism aferent suprafetei de teren evaluate exista specificate diverse restrictii, valoarea obtinuta in raportul de evaluare trebuie reconsiderata;

3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății. Descriere legală.

Proprietatea supusă evaluării este:

- Teren intravilan in suprafata de 1.520 mp, situat pe Zona OMV-MOL, Triaj, Resita;

Proprietatea imobiliara este inregistrata in CF astfel:

- CF nr. 43433 Resita, Cad/Top 43433.
- Proprietar: sc Coda Serv SRL.

Conform extrasului CF nr. 43433 din 19.03.2018, nr. cerere 12559 avut la dispozitie, proprietatea nu este grevata de sarcini.

Sarcini, servituți, concesiuni, inchirieri:

Conform extrasului CF nr. 43433 din 19.03.2018 avut la dispozitie, proprietatea nu este grevata de sarcini. La data inspectiei terenul este liber. Pentru scopul evaluării proprietatea este considerata ca fiind liberă de sarcini.

3.2 Date privind zona, vecinătățile și localizarea

Proprietatea subiect se situează in zona mediana a localitatii Resita – Zona OMV-MOL, Triaj. Ampasamentul beneficiaza de o pozitie buna pentru destinatia sa actuala, in zona mediano-periferica a localitatii, zona preponderent rezidentiala, industrială și comercială, cu toate utilitățile asigurate.



Terenul are ca vecinătăți proprietati comerciale.

3.2.1 Descrierea terenului

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

- Suprafața: 1.520 mp
- front la stradă: aproximativ 27 ml
- Forma: regulată, avantajoasă
- Topografie: teren plan
- Amenajări ale terenului:

- terenul este liber;
- Acces: din Calea Timisorii, pe un drum asfaltat.
- Utilități:
 - apa
 - 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 curti-construcții, situat pe Calea Timisorii, zona mediano-periferică a municipiului Resita, într-o zonă mixtă rezidențială/comercială/industrială. Proprietatea are o formă regulată, cu acces din Calea Timisorii pe un drum asfaltat. Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor rezidențiale/comerciale situate pe raza municipiului Resita și zonele limitrofe ale municipiului Resita, destinația preponderentă a zonei fiind spații rezidențiale.

3.3.1 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri a scăzut în ansamblul său, în principal datorită încetirii 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 proprietăți rezidențiale/comerciale. 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 rezidențială din zonele similare, limitrofe și periferice ale municipiului Resita și zonele limitrofe ale municipiului, situate la artere principale sau în vecinătatea acestora.

În zona analizată există puține oferte de vânzare pentru proprietăți similare. Oferte de proprietăți similare comparabile cu proprietatea analizată 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 20 - 35 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 pentru construcții**.

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:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
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 pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Resita, zona OMW-MOL, Triaj	Resita, Calea Timisorii	Resita, Mbroasa	Resita, Calea Caransebesului
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	1.520	814	500	1.677
Formă, raport front / adâncime:	aproximativ regulată	Regulată	regulată	Regulată
Front stradal - aprox	27 m	similar	similar	similar
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu în apropiere
Zonare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Cea mai bună utilizare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)		25.234	17.000	50.310
Pret / mp (EURO)		31	34	30

Grila de comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect Resita, zona OMV- MDL, Trisaj	Comparabila A Resita, Calea Timșorii	Comparabila B Resita, Mbroasa	Comparabila C Resita, Calea Caransebesului
Identificare data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	1520	814	500	1677
PREȚ VÂNZARE EUR		25.234	17.000	50.310
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 31,00	€ 34,00	€ 30,00
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-3,10	-3,40	-3,00
Preț de vânzare corectat		27,90	30,60	27,00
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)		€ 27,90	€ 30,60	€ 27,00
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)		€ 27,90	€ 30,60	€ 27,00
CONDIȚII 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)		€ 27,90	€ 30,60	€ 27,00
CONDIȚII 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)		€ 27,90	€ 30,60	€ 27,00
CONDIȚII 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)		€ 27,90	€ 30,60	€ 27,00
LOCALIZARE				
Localizare	Resita, zona OMV- MDL, Trisaj	Resita, Calea Timșorii	Resita, Mbroasa	Resita, Calea Caransebesului
Corecție unitară sau procentuală		-5,0%	-10%	0%
Corecție totală pentru localizare		-€ 1,40	-€ 3,06	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 26,51	€ 27,54	€ 27,00
CARACTERISTICI FIZICE				
Mărime (dimensiune)	1520	814	500	1677
Corecție unitară sau procentuală		-3,0%	-5,0%	0,0%
Corecție totală pentru dimensiuni		-€ 0,80	-€ 1,38	€ 0,00
Formă (raport dimensiuni) și front la stradă	aproximativ regulată	Regulată	regulată	Regulată
Corecție unitară sau procentuală	27 m	similar	similar	similar
Corecție totală pentru formă și front		0%	0%	0%
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,71	€ 26,16	€ 27,00
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu în apropiere
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 3,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,71	€ 26,16	€ 30,00
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală	permisă	mixt	mixt	mixt
Corecție unitară sau procentuală	mixt	mixt	mixt	mixt
Corecție totală pentru zonare		0,0%	0,0%	0,0%
Preț corectat (EUR/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt
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		€ 25,71	€ 26,16	€ 30,00
Preț corectat (Eur/mp)		25,7	26,2	30,0
Corecție totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 2,19 -8%	-€ 4,44 -15%	€ 3,00 11%
Corecție totală brută	(absolut) (procentual)	€ 2,19 8%	€ 4,44 15%	€ 3,00 11%
Suprafata	1520			
Opinie / mp	€ 25,7			
Valoare estimată EURO	39.100			
Valoare RON	180.700			
Curs valutar	4,6225			
Data evaluării	23.mai.18			

Ajustările aplicate au fost:

- ⇒ Pentru tipul comparabilei – toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de 10%, 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, ofertele fiind de dată recentă
- ⇒ Pentru localizare: s-au ajustat negativ comparabilele 1 si 2, deoarece sunt situate într-o zonă considerată superioară față de proprietatea evaluată.
- ⇒ Caracteristici fizice:
 - ⇒ marime – ajustare negativă de 3-5%, pentru comparabilele 1 si 2 deoarece au suprafața mai mică decât subiectul;
 - ⇒ forma/front stradal – nu au fost necesare ajustari;
 - ⇒ topografie:- nu au fost necesare ajustari;
 - ⇒ Utilități – au fost necesare ajustari la comparabila C, aceasta având acces la utilități în apropiere;
 - ⇒ 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 ajustari în cuantum absolut (cel mai mic procent al ajustării brute) – aceasta fiind comparabila 1.

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 1. Astfel, valoarea unitară a terenului evaluat este considerată la **25,7 EUR/mp**, ceea ce pentru întreaga parcelă de 1.520 mp duce la o valoare de piață de:

$$V_{comp} = 39.100 \text{ EURO echivalent } 180.700 \text{ LEI}$$

4.4 Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor prezentate au fost obținute următoarele valori:

V_{comp} = 39.100 EURO echivalent a 180.700 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.

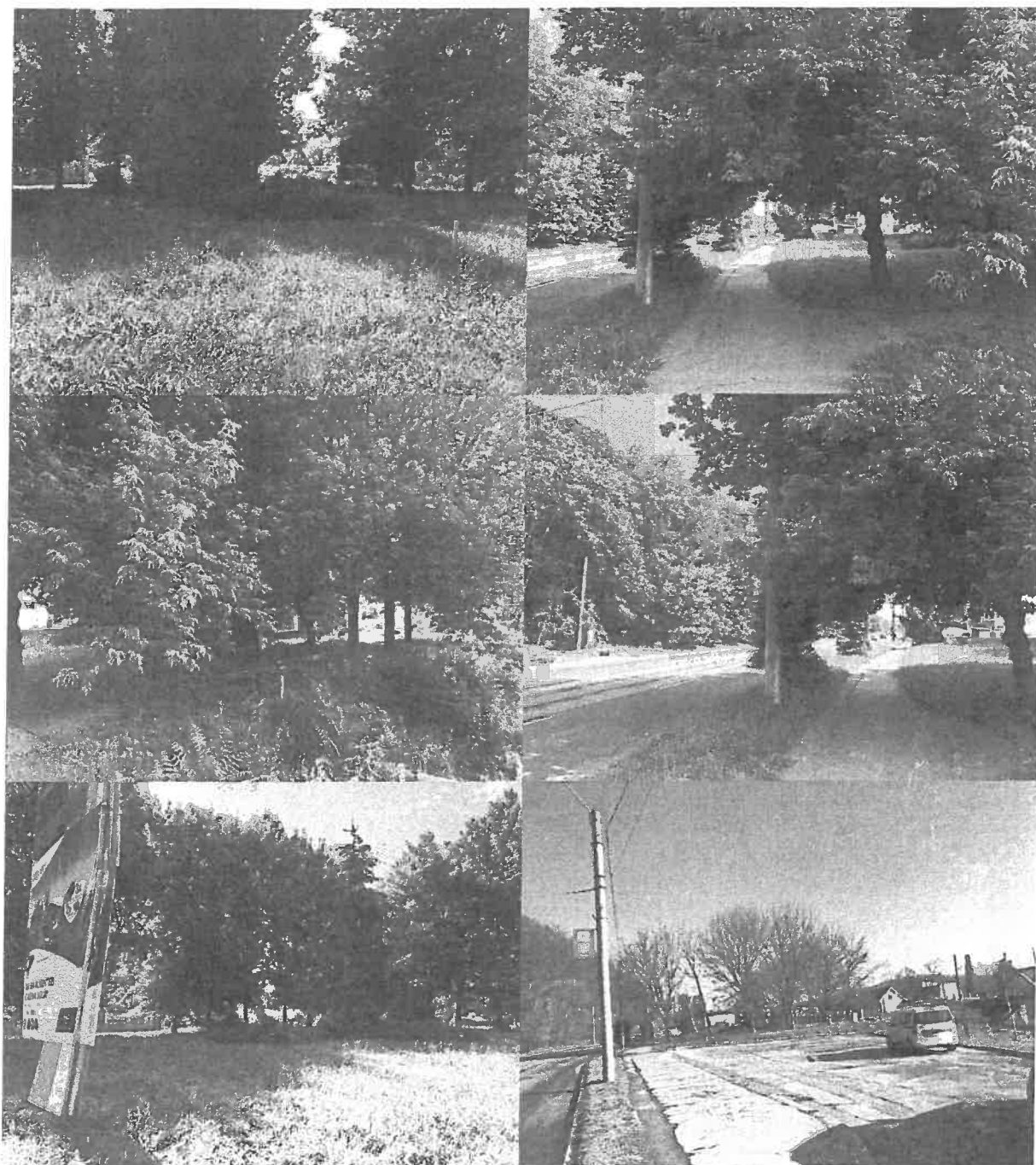
Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății este:

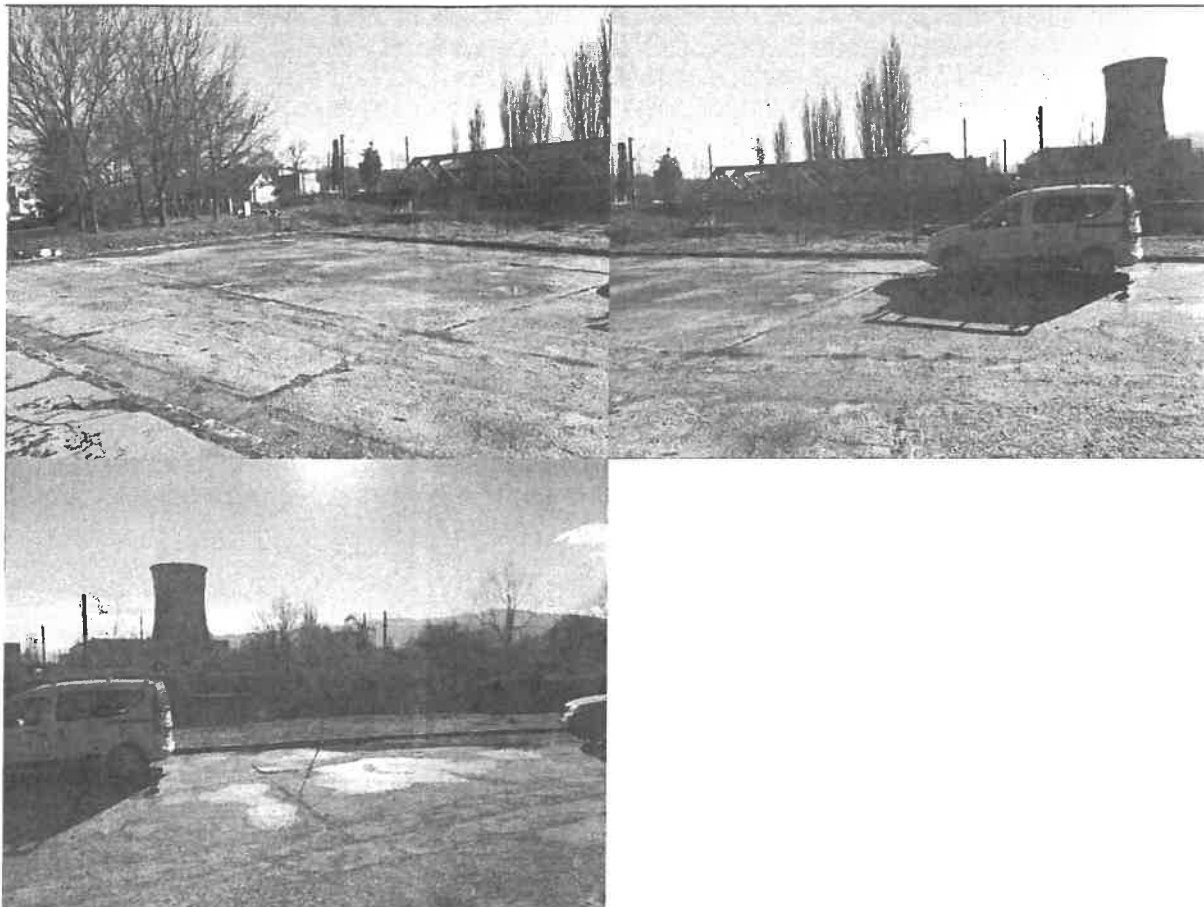
39.100 EURO (echivalent a 180.700 lei)

- 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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 43433 Resița



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	43433	Suprafata: 1.520 Masurata: 1.118	Teren neamplasat; difer. de 402 mp teren - Lot 2 se regăsește în CFE 43434 UAT RESIȚA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36960 / 24/11/2016	
Act Administrativ nr. 35681, din 14/11/2016 emis de BCPI RESIȚA;	
se înființează CFE 43433 UAT Resița pentru imobilul Lot 1 - în suprafața de 1118 mp, rezultat prin transnotarea imobilului din CF 36106 UAT Resița (provenita din CF 1964 Resița Română) - în baza documentației cadastrale avizată de OCPI C-S în data de 9.12.2016 care atestă că imobilul este străbătut de un detaliu liniar.	A1
Inscriere, drept de PROPRIETATE în seria rangului cu încheierea de carte funciara nr 12573 / 05.10.2006 - cumparare act 2133/2005, dobândit prin Convenție, cota actiunea 1/1	A1
1) CODA SERV SRL, Cif. 3063259, cu sediul în RESIȚA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 43434 Resița

Nr. cerere	7264
Zisă	19
Lună	02
Anul	2018

Cod verificare



100055514887



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43434	Din acte: 1.520 Măsurată: 402	Teren neîmprejmuit; diferența de 1118 mp se regăsește în CFE 43433 Resița

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36959 / 24/11/2016	
Act Administrativ nr. 35681, din 24/11/2016 emis de BCPI RESIȚA;	
B1	se înființează CFE 43434 UAT Resița pentru imobilul Lot.2- în suprafața de 402 mp, rezultat prin dezlipirea din CF 36106 UAT Resița (provenită din CF 1964 Resița Română) ca urmare a unui detaliu liniar.
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului încheierea CF nr. 12573/05.10.2006- cumpărare-contract de vânzare cumpărare nr. 2133/2005, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
1) CODA SERV SRL, CIF:3063259	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 43433 Comuna/Oraș/Municipiu: Resita

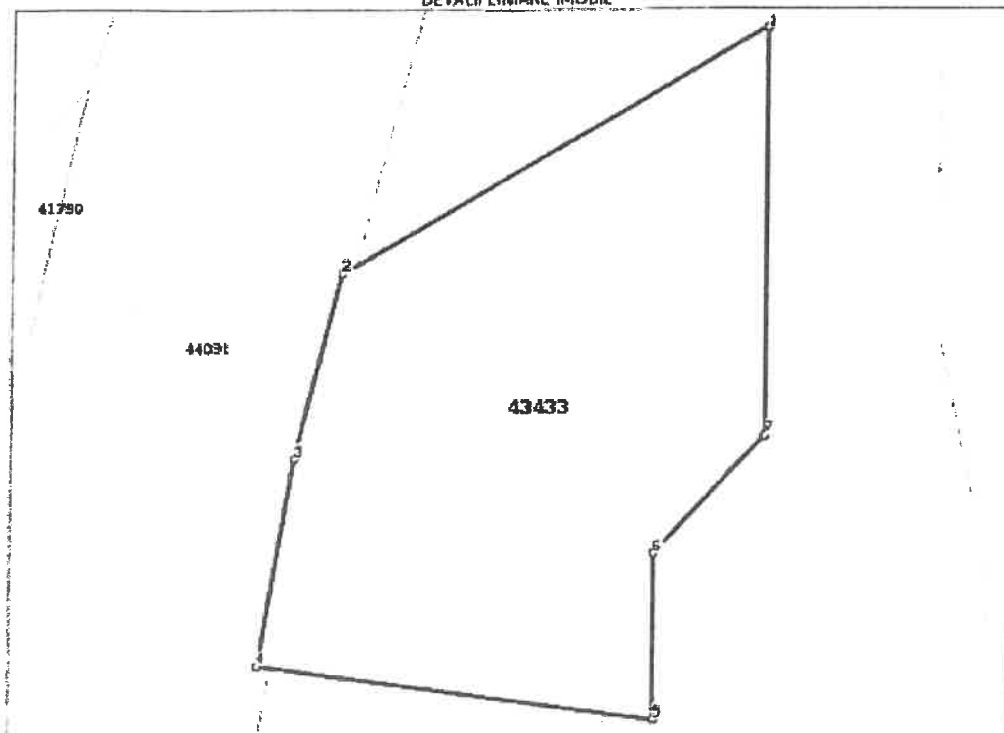
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43433	Din acte: 1.520 Măsurată: 1.118	dit. de 402 mp teren - Lot 2 se regăsește în CFE 43434 UAT RESITA .

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



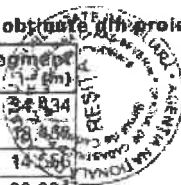
Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	încăleată	DA	Din acte: 1.520 Măsurată: 1.118	-	-	412/a	lot 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	34.834
2	3	18.458
3	4	14.568
4	5	28.031



Carte Funciară Nr. 43433 Comuna/Oraș/Municipiu: Resita

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	11.447
6	7	11.417
7	1	28.676

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr. 165302/19-03-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
20-03-2018

Data eliberării,
24/03/2018

Asistent Registrator
OANA STANCU ZBARGA
(poziția și semnătura)

Referent,

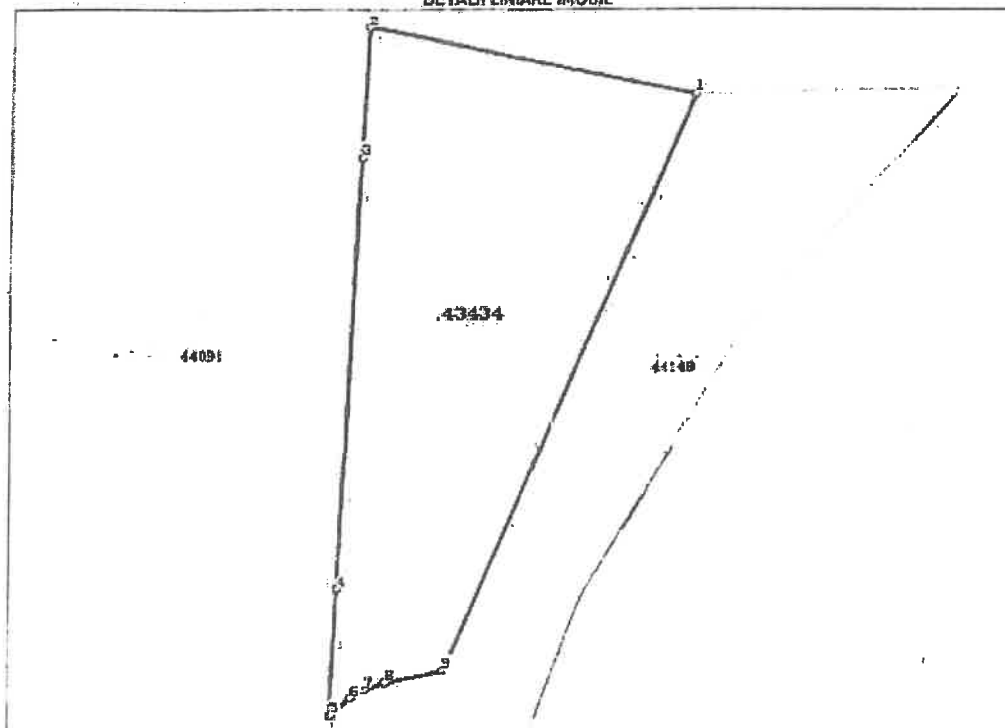
UZUM FLORICA
tehnician cadastru

Carte Funciară Nr. 43434 Comuna/Oraș/Municipiu: Resita

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43434	Din acte: 1.520 Măsurată: 402	diferența de 1118 mp se regăsește în CFE 43433 Resita

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intab. vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 1.520 Măsurată: 402	-	-	-	nr. top. 412/a - Lot 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment p- (m)
1	2	17.888
2	3	6.883
3	4	23.389
4	5	6.855

5.3 Date de pe piața imobiliară specifică

<https://homezz.ro/teren-intravilan-in-zona-rezidentiala-resita-814-mp-517604.html>

homeZZ.ro VANZARE Autentificare Creare Cont Ajutor + ADĂUGĂ ANUNȚ

Teren Intravilan in Zona Rezidentiala Resita, 814 mp

17 517604

31 EUR

Imagine

581 58 582

Paradina Zoologica Ion Crișan Resita

Map data ©2018 Google

Zona Calea Timisoarei Suprafață teren 814 m² Tip teren Construit

Clasificare teren Intravilan

Vand teren intravilan in zona rezidentiala configurata (in spatele statiei de ambulanță) zona Calea Timisoarei 814 mp. conform extras CF si "Plan de Identificare" vizat de Oficiul de Cadastru. Pret 36 euro m²

Alege orice produs de gaz sau electricitate de la Enel și poți câștiga premii pentru casa ta.

100 de motive în plus să vii la Enel! Căer plănuiești orice de la 100 de premii. Proiectează.

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play App Store

gratuit

[https://www.storia.ro/oferta/teren-de-construcții-zona-moroasa-resita-ID5zFU.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/teren-de-construcții-zona-moroasa-resita-ID5zFU.html#gallery[1])

17 000 €

suprafață 600 m²

Teren de Vanzare Resita, Caras-Severin

Contat

Ion Balanoliu

074 511 4932, 074 511 4932, 025 522 1529, 074

CONTACTAZĂ IMEDIAT

Adresa la care e-mail

Numărul tău de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunț. Aș dori să primesc mai multe informații despre el înainte de a programa o vizionare. Mulțumesc

Administrativ: sursa date este S.C. O.C. Caras Severin S.R.L. Caras-Severin

Mă voi prezenta la vizionare

Trimite mesaj

preț 17 000 € 14 6 m²

suprafața teren (m²) 600 m²

tip proprietate teren intravilan

inclinatie: plat

siguranță

gard

localizare

zone verzi

scoli

particularități

acces - drum asfaltat

apa curentă

comodități

conducătoare gaze naturale

infrastructură

canalizare

electricitate

Harta Tiparește Raportează

CTPark Bor - space to let

CTPark Sibiu

Just 15 km from the German border.

5 TE 100 100 100

B-Dul Revoluția din Decembrie bl.30 sc.1 ap.3 Resita, judet Caras-Severin

074

<https://homezz.ro/teren-intravilan-calea-caransebesului-1677mp-260473.html>

homeZZ.ro
VANZARE

Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNȚ

**Teren intravilan, Calea Caransebesului
1677mp, ID 274**
▲ Teren 1677 mp

30 EUR
3 260473

3 imagini

Zona	Govandari	Suprafață teren	1677 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Teren Intravilan 1677 mp in zona Calea Caransebesului la pretul de 30 EUR. Teren situat la 1km pe co, necesita defrișare, teren drept, deschidere front stradal 55 m, adâncime 20 mp. Se vinde și parcelat, 30 de euro pe metru, intabulat curent în vecinătate, sunt construcții lângă, regim înălțime p+2, drum asfaltat.

Alege orice produs de gaz sau electricitate de la Enel și poți câștiga premii pentru casa ta.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LUCIA ELENA CARMEN PEIA



CONTRASEMNAREA
SECRETAR
LUCIAN CORNEL BUCUR

