



**HOTĂRÂREA NR. 387
DIN 26.11.2020**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 44537 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, str. Funicularului, nr. 1 A, către numitul Stanciu Ioan

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 26.11.2020;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 66.147/16.10.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 66.149/16.10.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Prin H.C.L. nr. 90/27.03.2010, s-a aprobat dezlipirea/dezmembrarea suprafeței de teren de 1000 mp din suprafața totală de 5.894.219,66 mp, schimbarea categoriei de folosință și concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 1000 mp teren, localitatea Reșița, str. Funicularului Fn, înscris în Cf nr. 1 Reșița Română, nr. top 1127/a/1/2/2/2/1/19/d/3/28/18/12/a/2/a/2/b/2/a/2/2/1/1/a/2, proprietatea Statului Român, pentru construire locuință familială, racorduri la utilități, împrejurimi și anexe gospodărești;

Luând în considerare contractul de concesiune nr. 58.784/16.07.2018;

Ținând cont de cererea nr. 91054/26.11.2019, prin care domnul Stanciu Ioan solicită cumpărarea terenului de 1000 mp, identificat în CF nr. 44537 Reșița;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 44537 Reșița;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 457/25.11.2019;

În baza Raportului de evaluare nr. 227/11.12.2019 întocmit de SC EGON 2001 SRL, pentru evaluarea terenului în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 44537 Reșița;

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

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

Văzând Anexa nr. 16, poziția 162, parte integrantă a H.C.L. nr. 70/2020 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 386/29 octombrie 2019 privind aprobarea actualizării inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; terenul aparține domeniului privat al municipiului Reșița;

Văzând Ordinul nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, actualizat, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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



HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de Evaluare întocmit de SC EGON 2001 SRL , care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată, răspunde personal, după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 44537 Reșița, conform Raportului de evaluare nr. 227/11.12.2019, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 44537 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Funicularului, nr. 1A, județ Caraș Severin, către numitul Stanciu Ioan, la prețul de 30.000 euro, conform raportului de evaluare întocmit de către SC EGON 2001 SRL . TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

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

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

Art. 5 - - La data achitării primei rate a contactului de vânzare-cumpărare, a terenului în suprafață de 1000 mp, identificat în C.F. nr. 44537 Reșița, încetează Contractul de concesiune nr. 58.784/16.07.2018 .

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

Art. 7- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către numitul Stanciu Ioan;

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

Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Numitului Stanciu Ioan;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



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

Resita, Al. Pades, bl. 2, sc. A, ap. 6, jud. Caras-Severin
J11/77/2001 CUI RO 137575668
Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX Banca Transilvania, Suc. Resita
Cont nr. RO89BUCUC45770192511RO98 Alpha Bank Suc. Resita
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699 Trezoreria Resita
Telefon: 0727089229
e-mail: egon2001@gmail.com

Nr. raport: 227/11.12.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Identificat cu CF nr.44537 Resita,
situat in loc. Resita, str.Funicularului, nr.1A
jud. Caras-Severin

Suprafata = 1.000 mp

Utilizator: U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

11.12.2019

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la: TEREN in suprafata de 1.000 mp, Inscris in CF nr.44537 Resita, Top 44537, situat in localitatea Resita, str.Funicularului, nr.1A, Jud. Caras-Severin.

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

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

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de plata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 11.12.2019, este:

30.000 EUR, echivalent a 143.361 LEI

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

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



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului.....	5
3. Termenii de referință ai evaluării	6
Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății	6
Scopul evaluării	6
Clientul raportului	6
Utilizatorul raportului.....	6
Proprietar	6
Drepturi de proprietate evaluate	6
Baza de evaluare	6
Tipul valorii estimate.....	6
Data evaluării	7
Inspectia proprietății.....	7
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	7
Modalități de plată.....	7
Conformitatea evaluării cu SEV.....	7
Procedura de evaluare	7
Natura și sursa informațiilor.....	8
Responsabilitatea față de terți.....	8
Ipoteze.....	8
Ipoteze speciale.....	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
Conformitatea evaluării cu SEV	10
4. Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	11
Informații despre amplasament. Descrierea terenului	11
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
Date privind impozitele și taxele	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
Analiza pieței imobiliare.....	12
5. Analiza datelor și concluziilor.....	15
Cea mai bună utilizare	15
Metoda comparației directe	17
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	18
6. Anexe	20

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului de evaluare	11.12.2019	
Data inspectiei	10.12.2019 (<i>Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii</i>)	
Data evaluarii	11.12.2019	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Resita, str.Funicularului, nr.1A, Jud. Caras - Severin	
Utilitatile zonei	Energie electrica, apa (retea localitate), canalizare (retea localitate), gaze naturale, iluminat public	
Acces	Din str.Valea Domanului drum principal asfaltat ulterior pe Str.Funicularului-de pamant cu pletris	
Suprafata teren	St = 1.000 mp (<i>conform acte si masuratori cadastrale</i>)	
Proprietar	STATUL ROMAN	
Utilizare existenta	<i>Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii</i>	
Curs de schimb valutar	4,7787 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	30.000 EUR	143.361 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini inregistrate	Conform extras CF prezentat, nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.	
Observatii speciale	<i>Pe terenul cu nr.top 44537 inscris in CF nr.44537 Resita, sunt edificate doua constructii: nr.cad.44537-C1, locuinta familiala, in regim parter, construita in anul 2019, suprafata construita la sol 188 mp si nr.cad 44537-C2, anexa, in regim parter, construita in anul 2019, suprafata construita la sol 151 mp (situatia juridica cu acte), care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Valoarea de piata estimata nu include valoarea constructiilor mentionate mai sus.</i>	
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	-	

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obliectul evaluarii	Proprietatea imobiliara - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietatii	Resita, str.Funicularului, nr.1A Jud. Caras - Severin
Scopul evaluarii	Estimarea <i>valorii de plata</i> a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 , in vederea vanzarii.
Clientul raportului	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Utilizatorul raportului	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Proprietar	STATUL ROMAN
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre STATUL ROMAN asupra teren si STANCIU IOAN asupra constructiilor, in baza documentelor avute la dispozitie. În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, (nr.cerere 53565/01.11.2019) asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini. <i>Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.</i>
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a <i>valorii de plata</i> a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, <i>valoarea de plata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.</i> Metodologia de calcul a "valorii de plata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2018.

Data evaluarii	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.12.2019 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna decembrie 2019 . Data evaluării este 11.12.2019 .
Inspectia proprietatii	Inspectia a fost efectuată în data de 10.12.2019 , de către evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimație nr. 12378, în prezența dlui. Stanciu Ioan și dna Barsanu Adela. Valoarea este valabilă în ipoteza că starea fizică a proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (11.12.2019) este cel afișat de BNR, și anume 4,7787 lei/EUR.
Modalități de plată	Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102- Implementare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 400 – Verificarea evaluării ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Procedura de evaluare	Etapile parcurse pentru determinarea valorii de plată au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspectia proprietatii; ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor

Documentele și schitele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv:

- Extras de Carte Funciara nr.44537 Resita, nr.cerere 53565/01.11.2019;
- Cerere nr.91084/26.01.2019;
- Adeverinta, nr.85592/07.11.2019;
- Certificat de urbanism nr.457/25.11.2019;
- Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției, nr.83037/29.10.2019;
- Autorizație de construire nr.202/26.09.2018;
- Contract de concesiune nr.58784/16.07.2018, încheiere de autentificare nr.3772/08.08.2018;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind plata imobiliară;
- ✓ Articole din presă;

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

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

referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

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

Ipoteze speciale

-

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

Conformitatea evaluării cu SEV

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Conform documentelor (extras de carte funciara nr.44537 Resita), proprietatea este descrisa astfel:

- Teren , nr.top 44537 in suprafata de 1.000 mp
- Constructii, nr.cad.44537-C1, locuinta familiala, in regim parter, construita in anul 2019, din caramida arsa, suprafata construita la sol 188 mp si nr.cad.44537-C2, anexa, in regim parter, construita in anul 2019, suprafata construita la sol 151 mp

Proprietar: STATUL ROMAN asupra teren, STANCIU IOAN asupra constructii

Adresa: loc.Resita, str.Funicularului, nr.1A,jud. Caras-Severin.

**Identificarea
eventualelor
bunuri mobile
evaluate**

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

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

- Proprietatea este amplasată în zona semicentrala a localitatii Resita, Valea Domanului, jud. Caras-Severin, cu acces din drum asfaltat Valea Domanului ulterior pe un drum de pamant cu pietris. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.
- Tipul zonei: comercial/rezidential
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun (autobus).
- Unitati comerciale in apropiere: Da, mici comercianti, LIDL, Carrefour
- Unitati de invatamant: Da
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Da
- Sedii de banci: Da, BRD
- Institutii guvernamentale: Da, Administratia Finantelor Publice
- Muze: Nu
- Parcuri: Da
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Da, Barzava
- Altele: Stadion Mircea Chivu

**Informatii
despre
amplasament.
Descrierea
terenului**

Proprietatea este amplasata in zona semicentrala a localitatii Resita, Valea Domanului, jud. Caras-Severin, cu acces din drum asfaltat Valea Domanului ulterior pe un drum de pamant cu pietris;

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: S t = 1.000 mp
- Deschiderea la strada: 42,92 ml
- Dimensiuni:
- Inclinare: panta
- Forma: regulata
- Acces: -

- Utilitățile zonei:
 - Retea urbană de energie electrică: existentă
 - Retea urbană de apă: existentă
 - Retea urbană de termoficare: inexistentă
 - Retea urbană de gaze: existentă
 - Retea urbană de canalizare: existentă
 - Retea urbană de telefonie: existentă
- Alte observații: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: rezidențială
- Servituti de trecere: Nu este cazul.
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotelile curente

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății nu sunt disponibile.

- Data: -
- Vanzatori: -
- Pret vânzare: -

Analiza pietei imobiliare

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

Spre deosebire de pietele eficiente, plata imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare

pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

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

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

Definirea pietei specifice

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

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

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

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

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

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

Generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

Oferta competitiva

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

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

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

Cererea solvabilă

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Previziuni

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

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chirii pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă*

si legala a unul teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite).

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

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

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

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

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

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

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

definesc CMBU, si anume:

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

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

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

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

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

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

Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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

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

30.000 EUR, echivalent a 143.361 lei

**Analiza
rezultatelor și
concluzia
asupra valorii**

Valoarea rezultată în urma aplicării metodei de evaluare selectate este următoarea:

Abordarea prin comparația directă = **30.000 EUR**

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

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea piete.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este metoda comparației directe.

Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor**.

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

30.000 EUR, echivalent 143.361 LEI

la cursul valutar de 4,7787 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordări în evaluare

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

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

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

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

Etapile sunt următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

In concluzie, valoarea terenului, rezultata prin metoda comparatiei directe este:

$V_{\text{teren}} = 30.000 \text{ EUR}$, echivalent a **143.361 lei**

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

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

- 1. Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
- Caracteristicile considerate relevante includ:** tipul imobilului, dreptul de proprietate tranșantă, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
- 2. Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări în teren.
- 3. Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de eforturi ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
- 4. Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C	Comparabil D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		15€	20€	31€	32€
SUPRAFAȚA (mp)	1000 mp	804 mp	866 mp	814 mp	500 mp
TIPUL COMPARABIL	casă	casă	casă	casă	casă
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (regim. urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALITATE	România, Județul Gorj, Municipiul Gorj, Localitatea Gorj	România, Județul Gorj, Localitatea Gorj	România, Județul Gorj, Localitatea Gorj	România, Județul Gorj, Localitatea Gorj	România, Județul Gorj, Localitatea Gorj
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum de asfalt și pietruș	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
TOPOGRAFIE/RELIEF	plată	în pantă	plată	drăg	drăg
UTILITĂȚI DISPONIBILE	an/apă/gaz/canal	în zonă	an/apă/gaz/canal	an/apă/gaz/canal	an/apă/gaz/canal
FORMĂ ÎN PLAN A DESCHIDERII	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
ALTE ELEMENTE	0%	similar	similar	similar	similar
DESTINAȚIE (în funcție de teren)	rezidențial	rezidențial	comercial	comercial	rezidențial

GRILA DATELOR DE PIATA					
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	1000 mp	804 mp	858 mp	814 mp	500 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	15 €/mp	29 €/mp	31 €/mp	34 €/mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț eliberare amplasament	-	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)	-	14 €/mp	25 €/mp	28 €/mp	31 €/mp
Elemente specifice tranzacției	-	-	-	-	-
DREPT DE PROPRIETATE TRANSACTIA	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (regim: urbanistic)	nu sunt	similare	similare	similare	similare
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății	-	-	-	-	-
LOCALIZARE	Rosita, Vilese Dorobanți (str. Pupaclirului)	Rosita, Calea Căminului	Rosita, Strada	Rosita, Calea Timpului (în spatele statiei de Solvare)	Rosita, Morăsea
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
Caracteristică fizică	-	-	-	-	-
SUPRAFATA	1000 mp	804 mp	858 mp	814 mp	500 mp
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (arbori, trotuar)	drum de pavant si pietris	pietris	asfalt	pietris	asfalt
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta	in panta	drept	drept	drept
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal	in zona	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	-	similare	similare	similare	similare
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	residential	residential	residential	residential	residential
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	-	-	-	-	-
SIMILARĂ	-	-	-	-	-
INFERIOARĂ	-	-	-	-	-
COMPARABILITATE GLOBALA	-	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI	-	COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila B	25 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila D	31 €/mp	SUPERIOARĂ			
Proprietatea subiect	30 €/mp	30.000 € echivalent a 149.981 lei			
Comparabila C	28 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila A	14 €/mp	INFERIOARĂ			
				4,7787 lei/€ (curs 2018)	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE

pentru

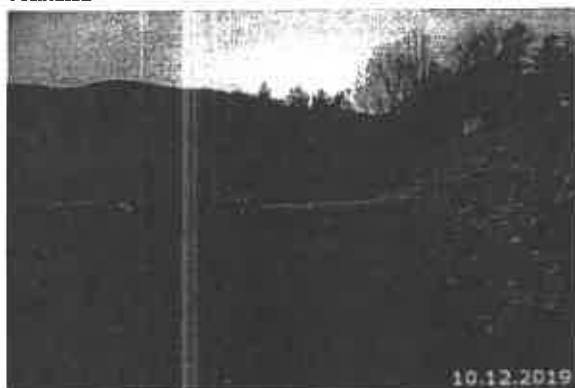


CONTRASEMINTE
SECRETAR GENERAL
BUCUR BOGDAN CORNEL

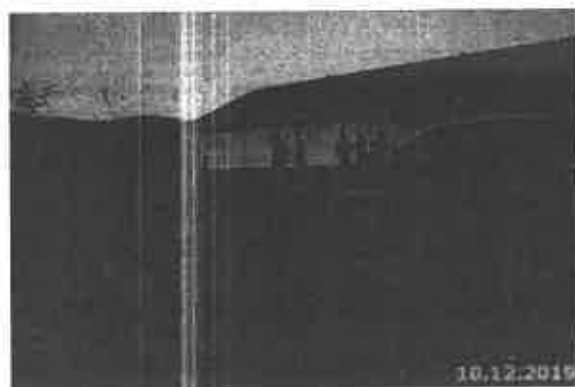
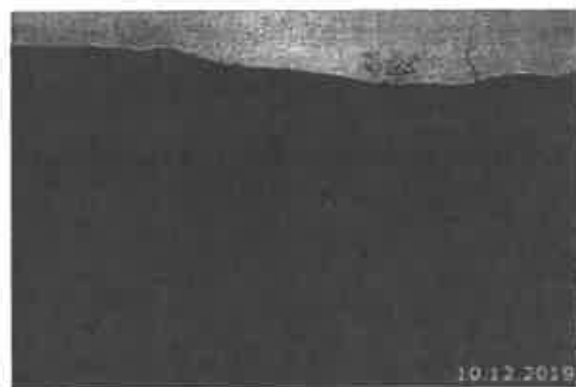
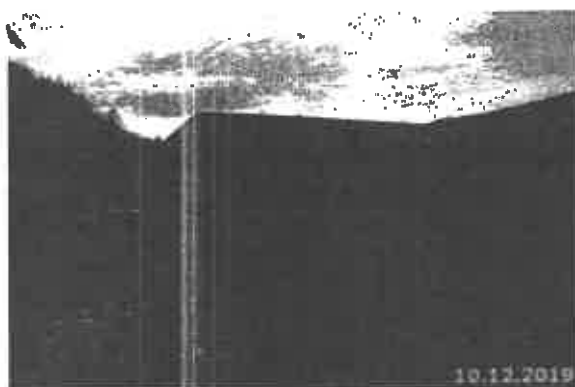
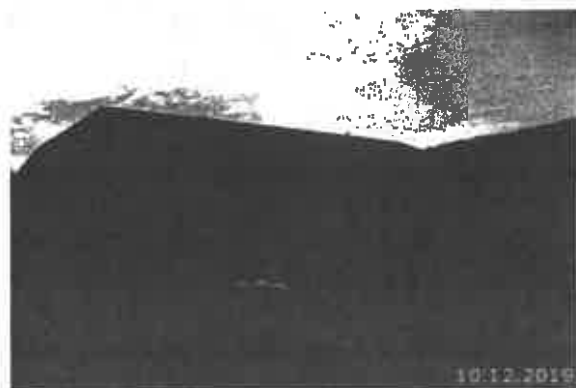
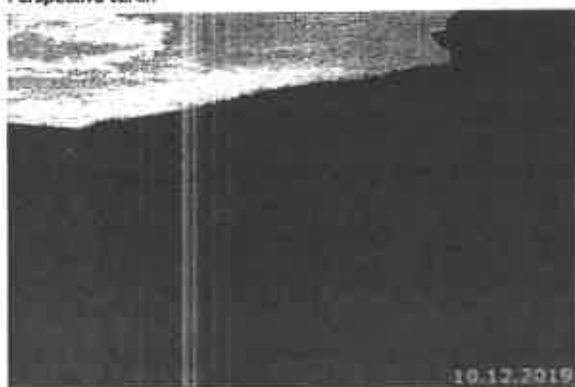
ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE
• Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pe a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți. Marja de negociere reprezintă diferența dintre ultimul preț ofertat și prețul de tranzacționare, el a fost stabilit în funcție de informațiile preluate în urma discuțiilor purtate cu vânzătorii, ținând cont și de datele istorice din piața specifică proprietății subiect. • Au fost reținute în analiză noua elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grile datelor de piață. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pe care rezultă faptul că au în fluență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața în cauză specifică.
PROPRIETATEA COMPARABILĂ A Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 14 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație înferioară, o suprafață de 804 mp (dimensiune), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară din punct de vedere al reliefului/topografiei, este mai slab echipată din punct de vedere al utilitatilor (în zona), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabile are o utilizare similară subiectului «residențial», iar din punct de vedere al «altor elemente», comparabile este similară proprietății subiect. Astfel: • În cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMISĂ, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)). • În cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (). • În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, UTILITĂȚI DISPONIBILE,). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv înferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 14 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILĂ B Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 35 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 850 mp (dimensiune), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară din punct de vedere al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată din punct de vedere al utilitatilor (în zona), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabile are o utilizare similară subiectului «comercial», iar din punct de vedere al «altor elemente», comparabile este similară proprietății subiect. Astfel: • În cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMISĂ, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic), SUPRAFAȚA, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE,). • În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF,). • În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (DESTINAȚIE (utilizarea terenului)). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv înferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 35 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILĂ C Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 28 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 914 mp (dimensiune), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este superioară din punct de vedere al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată din punct de vedere al utilitatilor (în zona), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabile are o utilizare similară subiectului «comercial», iar din punct de vedere al «altor elemente», comparabile este similară proprietății subiect. Astfel: • În cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMISĂ, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE,). • În cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF,). • În cazul a 2 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv înferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 28 €/mp.
PROPRIETATEA COMPARABILĂ D Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 31 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 550 mp (dimensiune), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este superioară din punct de vedere al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată din punct de vedere al utilitatilor (în zona), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabile are o utilizare similară subiectului «residențial», iar din punct de vedere al «altor elemente», comparabile este similară proprietății subiect. Astfel: • În cazul a 7 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMISĂ, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic), SUPRAFAȚA, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)). • În cazul a 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF,). • În cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (). Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv înferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 31 €/mp.
CONCLUZIA ANALIZEI COMPARATIILOR RELATIVE: Ținând cont de toate aspectele menționate anterior considerăm ca valoarea de piață a proprietății subiect se află în interiorul intervalului delimitat de comparabilele D și C (28-31Eur/mp) și este mai apropiată de valoarea inferioară a intervalului. În aceste condiții, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a proprietății subiect este de 30 eur/mp.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

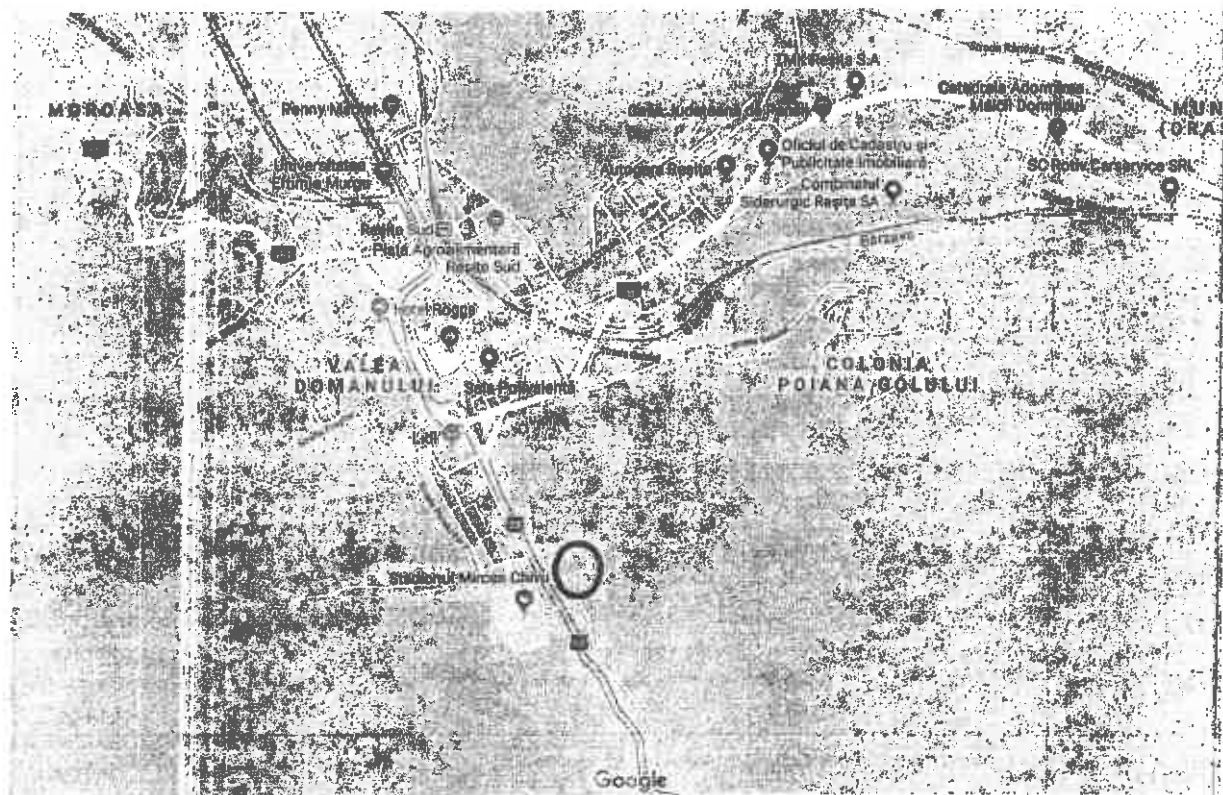
Vedută



Perspective teren

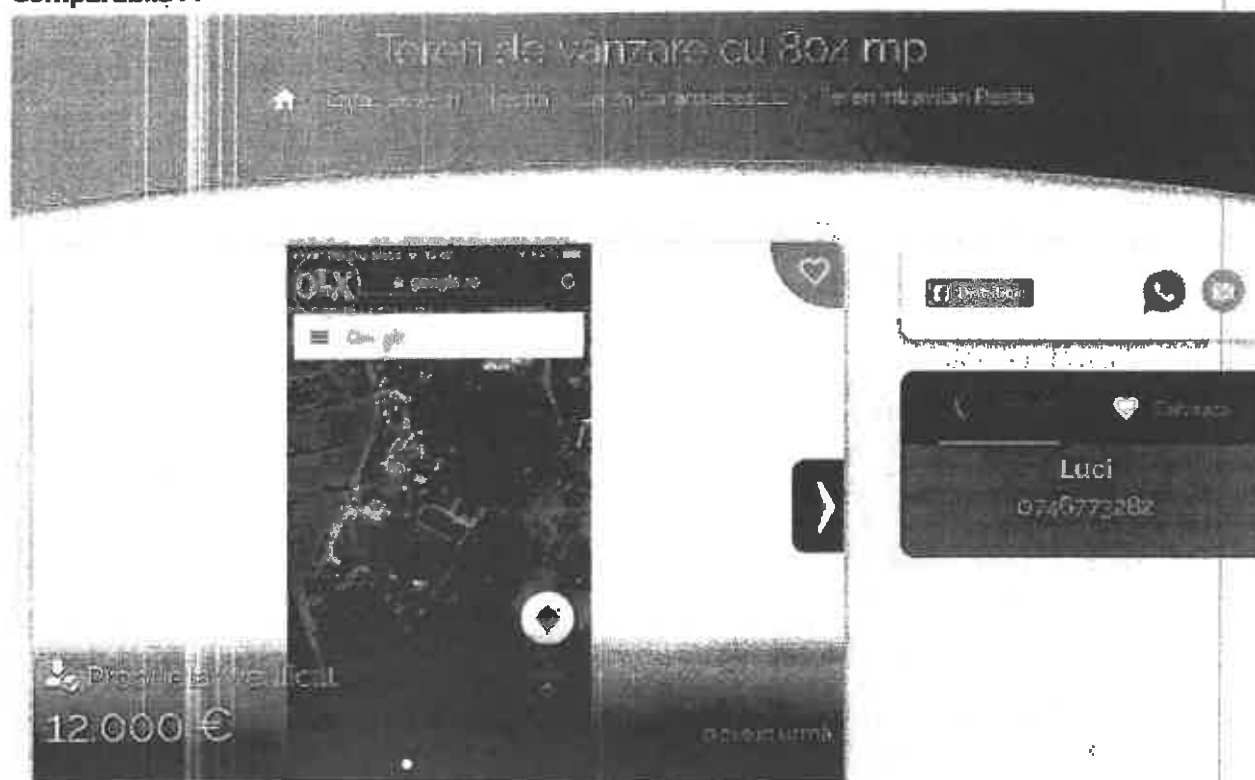


Anexa nr. 3 – Harta (localizare)



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

Comparabila A



Teren intravilan Resita

Scrieți o problemă

Detalii

Pret / mp:	14,93 €	Suprafață utilă:	804 mp
Comision 6%:	Da	Clasificare teren:	Intravilan
Tipul terenului:	Construcții	Stare:	Nespecificat

Descriere

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

<https://www.lmoradar24.ro/anunturi/804-mp-teren-vanzare-calea-caransebesului-0-26299286>

Comparabila B

publi24.ro
o marca românească
[Contul meu](#)
[★ Favorite](#)
[📦 Livrare Gratuită](#)
[🔧 Ajutor](#)
[🔍 Caută](#)

Teren intravilan, zona stavila, id 546

[📍 Carac-Severin, Resita](#)
[🗺️ Vezi pe harta](#)

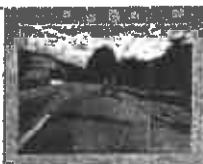
33 160 EUR

Valabil din 08.05.2019 13:45:42

0722665522

[✉️ Mesaj](#)
[📌 Favorite](#)
[👁️ Vizualizat: 78](#)
[🚩 Raportare](#)

Comin

[Vezi toate anunurile](#)
[📄 Imprimare](#)
[Distribuie anunul pe](#)


Specificatii

Suprafata terenului

850,0 m²

Front strada

30

Cod de identificare

546

Descriere imobiliara

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de teren, situat in zona Stavila cu urmatoarele caracteristici:

Suprafata 850 mp-30 de euro pe mp

Utilitati apa canalizare curent si gaz

Drum asfaltat

Front strada 30 m

Terenul este plat imprejmuit cu panouri de gard.

Comisionul agentiei este de 2% din pretul de vanzare.

Vezi detalii pe www.rmimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zona-stavila-id-546/8g52dihfg00978ii20gg4gh7705440d3.html>

Comparabila C

publi24.ro
o marele intermediar Contul meu  Favorite**Vand teren intravilan in zona rezidentiala resita, 814 mp** Ceras-Severin, Resita  Vezi pe harta**25 000 EUR**

Valabil din 06.05.2019 07:53:57

Specificatii**Suprafata terenului** 814,0 m²**Descriere imobiliară**

Vand teren intravilan in zona rezidentiala configurata (in spatele statiei de ambulanta) zona Calea Timisoarei 814 mp. conform extras CF., suprafata totala: 814

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0744641011

 Mesaj Fa oferta Vizualizari: 417 Raporteaza**Jumanca Daniel**

Vezi toate anunturile

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-zona-rezidentiala-resita-814-mp/7b0061707e6c6a50.html>

Comparabila D.

storia

Anunturi

Anunturi imobiliare

Companii

Anunturi imobiliare

Favoriti

Contul meu

Anunturi imobiliare

Inapoi la cautare > Teren de Verziere > Caras-Severin > Resita > Resita

Teren de Constructii zona Moroasa Resita

Caras-Severin (judet), Resita

17 000 €

34 €/m²

OFERTA DE POND: 11



Ion Balanoli
0746 114 632

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate (ID
Storia.ro 1328778) si as dori sa obtin mai
informatii inainte de a efectua o vizita.
Multumesc!

Administratorul acestui site este S.C. OLX Online
Services S.R.L. (Storia.ro) S.R.L.

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata teren: (m²): 500 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Inclinatie: plat

Descriere anunt

Front stradal 32m patrati, zona de case, vile, racordat la toate utilitatile.

Caracteristici

Gard

Acces - drum asfaltat

Canalizare

Zone verzi

Apa curenta

Electricitate

Scoli

Conducta de gaze naturale

<https://www.storia.ro/oferta/teren-de-constructii-zona-moroasa-resita-ID5zFU.html>

Comparabile suplimentare**Teren Pentru Constructii - Zona Lunca OMV**

☛ Caras-Severin (judet), Triaș

55 000 €48 €/m²**Prezentare generala**Suprafata teren (m²): 1 200 m²

Inclinatie: plat

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Terenul este betonat. Are ca utilitat apa, gaz, canalizare, curent, acces direct din strada. Conform puz-ului se pot construi: spatii comerciale, service auto, depozite, spalatorie auto etc.

Caracteristici

Zona comerciale

Zona verzi

Apa curenta

Acces pavat

Electricitate

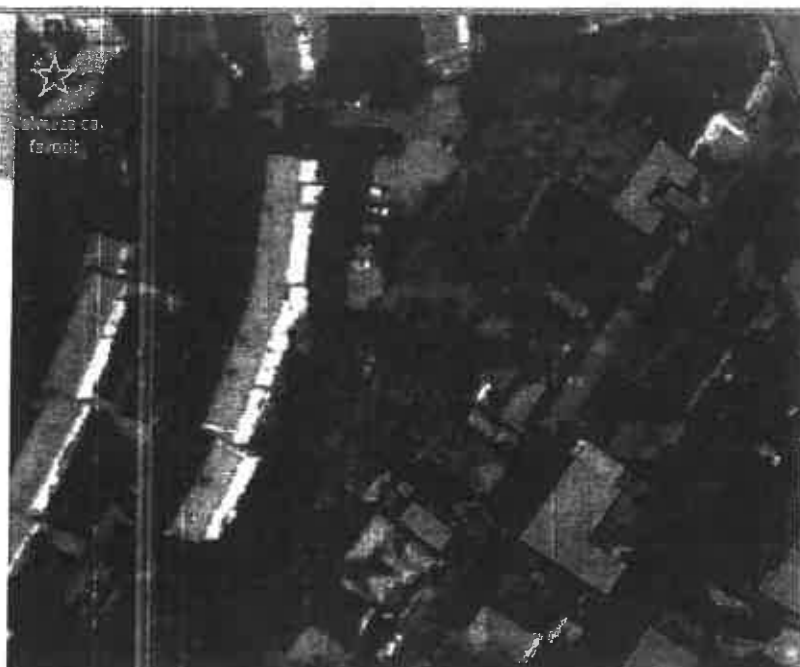
Transport public

Acces - drum asfaltat

Conducta de gaze naturale

Canalizare

<https://www.storia.ro/oferta/teren-pentru-constructii-zona-lunca-omv-IDfeE4.html#dbf943c3df>

**22 €**

Negociabil

Te-i dăsești, dar nu ai bani?
Ei da Viva Credit până la 2000 lei!

Trimită mesaj

0745 408 769

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Julia

Pe site din apr 2014

Anunturile utilizatorului

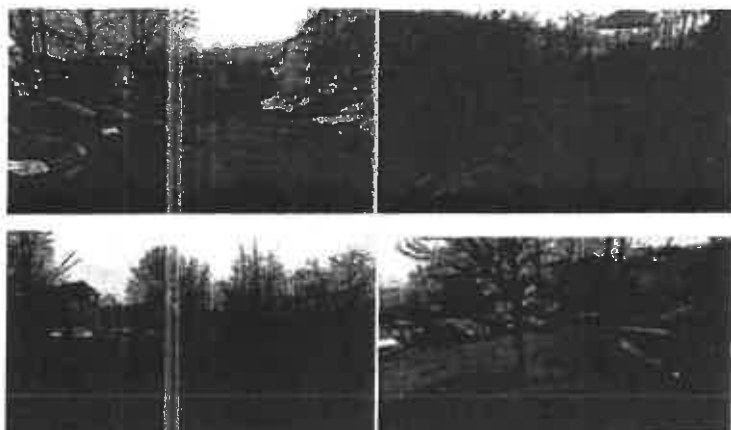
De vanzare teren in Moroasa I, aproape de Centrul Civic din Resita

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 09:49, 13 mai 2019, Numar anunt: 149519941

Ofert de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 764 m²

Proprietar, vand teren intravilan in suprafata de 1764 mp, categoriei de folosinta curti constructii, situat in centrul Resitei, zona Moroasa I, intre strada Codrului si strada Ioan Poptelecan, cu acces din strada Ioan Poptelecan, la pretul de 22 €/mp. Terenul are acces la toate utilitatile. Informatii suplimentare la nr. de telefon 745 - arata telefon -



<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-in-moroasa-i-aproape-de-centrul-civic-din-resita-IDbthSB.html#3ed484e73e>

