



**HOTĂRÂREA NR. 69
DIN 25.02.2021**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 216 mp, identificat în CF nr. 40442 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Giuseppe Verdi, nr. 6, către numitul DIMCEA IOAN LAZĂR

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.02.2021;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 10642/10.02.2021 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 10644/10.02.2021, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de cererea nr. 69127/09.09.2019, prin care domnul Dimcea Ioan Lazăr solicită cumpărarea terenului în suprafață de 216 mp, identificat în CF nr. 40442 Reșița;

Luând în considerare extrasul de carte nr. 40442 Reșița;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 347/30.08.2019;

În baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L. nr. 200/11.10.2019, pentru evaluarea terenului în suprafață de 216 mp, identificat în CF nr. 40442 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;

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

În conformitate cu prevederile Ordinului 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;

Luând în considerare art. 555 și următoarele precum și art. 876 și următoarele din Noul Cod Civil;

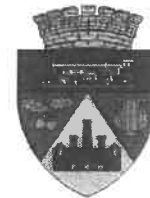
În temeiul art.108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6 lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a) și art. 364 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de Evaluare întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L., care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care S.C. EGON 2001 S.R.L. răspunde, 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 216 mp, identificat în CF nr. 40442 Reșița, conform Raportului de evaluare nr. 200/11.10.2019, întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 216 mp, identificat în CF nr. 40442 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Giuseppe Verdi, nr. 6, județ Caraș Severin, către numitul Dimcea Ioan Lazăr, la prețul de **2.160**



euro, conform raportului de evaluare întocmit de către . S.C. EGON 2001 S.R.L. 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- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 6- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către numitul Dimcea Ioan Lazăr.

Art. 7 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 8 - 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 Dimcea Ioan Lazăr.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MĂDĂLINA MIRUNA CHIOSA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
LUCIAN CORNEL BUCUR**



S.C. EGON 2001 S.R.L.
Str. Padeș, Bl.2, Sc.A, Ap.6, Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin
J11/77/2001, C.U.I. R 13757568
Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX, Banca Transilvania, Suc. Resita
Cont nr. RO34FNNB006602494855RO01 Credit Europe Bank Romania SA
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita
Tel: fax/ 0255-212234
E-mail : egon2001@gmail.com

Consultanță economică – financiară

Evaluări proprietăți imobiliare

Evaluări bunuri mobile

Nr. raport: 200/11.10.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Identificat cu CF nr.40442 Resita, nr.Top 40442

situat in loc. Resita, str.Giuseppe Verdi,nr.6, jud. Caras-Severin

S = 216 mp

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

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

OCTOMBRIE 2019

11.10.2019

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 216 mp, inscris in CF nr.40442 Resita, Nr.Top 40442, situat in localitatea Resita, str.Giuseppe Verdi, nr.6, jud. Caras Severin.

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

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

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 11.10.2019, este:

2.160 EUR, echivalent a 10.260 LEI

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

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



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului.....	6
3. Termenii de referinta ai evaluarii	7
Obiectul evaluarii	7
Adresa proprietatii	7
Scopul evaluarii	7
Clientul si utilizatorul raportului.....	7
Proprietar	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Baza de evaluare.	7
Tipul valorii estimate	7
Data evaluarii	8
Inspectia proprietatii.....	8
Moneda in care se exprima valoarea estimata	8
Modalitati de plata.....	8
Conformitatea evaluarii cu SEV.....	8
Procedura de evaluare	8
Natura si sursa informatiilor.....	9
Responsabilitatea fata de terti.....	9
Ipoteze.....	9
Ipoteze speciale.....	10
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	11
Conformitatea evaluarii cu SEV	11
4. Prezentarea datelor	11
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	11
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului.....	12
Descrierea amenajarilor si constructiilor	13
Date privind impozitele si taxele	13
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente	13
Analiza pietei imobiliare	13
5. Analiza datelor și concluziilor	16
Cea mai buna utilizare.....	16
Metoda comparatiei directe	18
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	19
6. Anexe	21

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului de evaluare	11.10.2019	
Data inspectiei	04.10.2019 <i>(Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii)</i>	
Data evaluarii	11.10.2019	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Resita, str.Giuseppe Verdi, nr.6, Jud. Caras - Severin	
Cartier / amplasare	Zona Triaj/Median	
Utilitati	Energie electrica(retea localitate), gaz (retea localitate), iluminat public- la limita de proprietate	
Acces	Din drum principal asfaltat (Calea Timisoarei), pe un drum secundar pietruit str. Giuseppe Verdi	
Suprafata teren	St = 216 mp <i>(din acte si masuratori cadastrale)</i>	
Proprietar	STATUL ROMAN	
Utilizare existenta	Teren liber, partial ocupat de constructii	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7498 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	2.160 EUR	10.260 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini inregistrate	Conform extras CF prezentat, sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.	
Observatii speciale	<i>Pe terenul cu nr.top 40442, inscris in CF nr.40442 Resita, in suprafata de 316 mp, sunt edificate urmatoarele constructii:</i> - <i>Nr.cad 40442-C1, Casa nr.6, construita in anul 1980, caramida arsa, cu racord la apa,gaz si curent, in suprafata construita la sol de 100 mp, situatia juridica cu acte</i> - <i>Nr.cad 40442-C2, constructii anexa, construita in anul 1980, din caramida, suprafata construita la sol 2 mp, situatia juridica fara acte</i> - <i>Nr.cad 40442-C3, constructii anexa, construita in anul 1980 din caramida arsa, suprafata construita la sol 4 mp, situatia juridica fara acte</i> - <i>Nr.cad 40442-C4, constructii anexa, construita in anul 1980 din caramida arsa, suprafata construita la sol 48 mp, situatia juridica fara acte.</i> <i>Proprietar asupra constructii este dl.DIMCEA IOAN LAZAR, cota actuala 1/1. Constructiile mentionate mai sus, nu fac obiectul evaluarii.</i>	

Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	-
--	---

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluarii numai fata de clientul și utilizatorul lucrarii și certific, in cunostinta de cauza si cu bună credinta, ca:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevarate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele și conditiile limitative prezentate și reprezinta analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și impartiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate;
- ✓ Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- ✓ Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- ✓ Detin cunoștințele și experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ✓ Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- ✓ La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua;
- ✓ Subsemnatul, Doru Petrica Dumitru, declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii	Proprietatea imobiliara - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietatii	Resita, str.Giuseppe Verdi, nr.6, Jud. Caras - Severin
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea vanzarii.
Clientul si 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, in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra teren este înscris în Cartea Funciară nr. 40442 Resita, jud Caras Severin, cu nr. cadastral top 40442. În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății sunt înregistrate 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 valorii de piata a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. Metodologia de calcul a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018.

Data evaluarii	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.10.2019 data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna octombrie 2019 . Data evaluării este 11.10.2019 .
Inspectia proprietatii	Inspectia a fost efectuată în data de 04.10.2019 de către evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimație nr. 12378, în prezența dna Birsanu Adela. Valoarea este valabilă în ipoteza ca 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 schitele 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 (11.10.2019) este cel afișat de BNR, și anume 4,7498 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	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață 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 informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor

Documentele si schitele puse la dispozitia evaluatorului:

- Extras de Carte Funciara nr. 40442 Resita, nr.cerere 42860/21.08.2019;
- Adresa nr.69127/09.09.2019;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:200;
- Certificat de urbanism nr.347/30.08.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client şi de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si utilizator iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- ✓ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- ✓ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse,

descrie si luate in considerare in raport;

- ✓ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

Nu sunt

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ 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 instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; ✓ 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; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
--	--

Conformitatea evaluării cu SEV	Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018
---------------------------------------	---

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	Conform documentelor (extras de carte funciara nr.40442 Resita), proprietatea este descrisă astfel: - Teren intravilan , având suprafața de 316 mp , nr.Top: 40442 - Construcții, casa nr.6, construită în anul 1980, cărămidă arsă, cu racord la apă, gaz și curent, nr.cad.40442-C1 Proprietar: STATUL ROMÂN în cota de 54/79 și DIMCEA IOAN LAZAR în cota de 25/79 asupra teren și DIMCEA IOAN LAZAR în cota de 1/1 asupra construcțiilor. Adresă: Loc.Resita, str.Giuseppe Verdi, nr.6, jud.Caras-Severin
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.
Date despre zonă, oras,	○ Proprietatea este amplasată în zona mediană a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, zona Triaj, cu acces auto din drum principal

**vecinatati si
amplasare**

asfaltat (Calea Timisoarei), pe un drum secundar pietruit str.Giuseppe Verdi. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.

- o Tipul zonei: rezidential/comercial/industrial
- o Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun (autobus)
- o Unitati comerciale in apropiere: Da, mici comercianti
- o Unitati de invatamant: Da
- o Unitati medicale: Nu
- o Institutii de cult: Nu
- o Sedii de banci: Nu
- o Institutii guvernamentale: Nu
- o Muzee: Da, Muzeul de Locomotive cu Abur Resita
- o Parcuri: Nu
- o Lacuri: Nu
- o Cursuri de apa: Da, Barzava
- o Altele: Pub Rosdelmar, Lukoil

**Informatii
despre
amplasament.
Descrierea
terenului**

Proprietatea este amplasata în zona mediana a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, zona Triaj, cu acces auto din drum principal asfaltat (Calea Timisoarei), pe un drum secundar asfaltat str.Giuseppe Verdi. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport;

Caracteristici fizice:

- o Suprafata terenului: S = 216 mp (*din masuratori cadastrale*)
- o Inclinare: panta usoara
- o Forma: regulata
- o Utilitatile zonei:
 - Retea urbana de energie electrica: existenta
 - Retea urbana de apa: existenta
 - Retea urbana de termoficare: inexistentă
 - Retea urbana de gaze: existenta
 - Retea urbana de canalizare: existenta
 - Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- o Utilizare legala: comerciala
- o Servituti de trecere: Nu este cazul
- o Restrictii de sistematizare: Nu este cazul
- o Alte restrictii existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- o Impozite asupra terenurilor: -

- o Taxe locale de construire: -
- o Avantaje fiscale: Nu este cazul

**Descrierea
amenajarilor si
construcțiilor**

Nu este cazul

**Date privind
impozitele si
taxele**

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

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

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu sunt disponibile.

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

**Analiza pietei
imobiliare**

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

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

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

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

Definirea pietei specifice

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

Astfel, tinand cont de specificul zonei și de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinatie rezidentiala situate in zone similare a Municipiului Resita, Jud. Caras-Severin.

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

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

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

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

Generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

Oferta competitiva

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

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

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

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre **15 euro/mp – 20 euro/mp**. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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 chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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	da

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. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

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

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum:

extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Având în vedere informațiile disponibile despre oferte de vânzare pentru terenuri similare s-a optat pentru metoda comparației directe.

In prezentul raport de evaluare nu s-au utilizat metode alternative de evaluare a terenului datorita lipsei informatiilor necesare pentru aplicarea acestor metode (lipsa informatiilor despre proprietati imobiliare cu constructii tranzactionate sau oferite la vanzare pentru metoda extractiei).

**Metoda
comparației
directe**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **15-20 EUR/mp**.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemanătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea

vanzatorului.

In anexa nr. 1 este prezentata procedura de aplicare a metodei și *Grila comparatiilor de piata*. In urma aplicarii metodei selectate, a rezultat valoarea proprietatii analizate. Aceasta a fost estimata la:

2.160 EUR, echivalent a 10.260 LEI

**Analiza
rezultatelor si
concluzia
asupra valorii**

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

Abordarea prin comparatia directa = **2.160 EUR**

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

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: **adecvarea, precizia si cantitatea de informatii**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza **calitatea** si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu **cantitatea** informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul **criteriul adecvarii**, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe.

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

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

2.160 EUR, echivalent a 10.260 LEI

la cursul valutar de 4,7498 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

La data evaluarii, evaluatorul nu a dispus de informatii privind tranzactii de terenuri similare, ci doar oferte de terenuri ce au fost puse la vanzare recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari – cumparari de terenuri, cu si fara constructii).

Ofertele de vanzare ale terenurilor similare din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt reduce ca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 15-20 EUR/mp, pretul diferind in functie de destinatie, localizare, suprafata, deschidere, utilitati, etc.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de plata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	216,00 mp	1716 mp	1500 mp	1400 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		15 €/mp	15 €/mp	10 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,2 €/mp	-2,3 €/mp	-1,0 €
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		12 €/mp	13 €/mp	9 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	13 €/mp	9 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	13 €/mp	9 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	13 €/mp	9 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	13 €/mp	9 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	13 €/mp	9 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Resita, zona mediana-Triaș (str. Verdi)	Resita, zona mediana-Triaș (langa Transprotector)	Resita, zona mediana-Triaș	Resita, zona mediana-Triaș (str. Mozart)
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		-15%	-15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2 €/mp	-1,5 €/mp	0,0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10 €/mp	11 €/mp	9 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	216,00 mp	1716 mp	1500 mp	1400 mp
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,5 €/mp	0,5 €/mp	0,5 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum secundar pietruit	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
Cuquantum ajustare (%)		-5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0,5 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta usoara	panta usoara	panta usoara	panta usoara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en. el., apa, gaz	la limita proprietatii	en. el, gaz la poarta, fantana	la limita de proprietate
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	5%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	0,5 €/mp	0,5 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10 €/mp	11 €/mp	9 €/mp
Ceheckuati pt. aducere la stadiul de teren constructibil nu		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		10,43 €/mp	11,38 €/mp	9,45 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		2,9 €	2,5 €	0,5 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		24%	19%	5%
Numarul de ajustari (buc.)		3	2	1
VALOARE DE PIATA*		10 €/mp	2.350 € echivalent a	10.260 lei
*Conform GEV 690/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co.C), care este cea mai apropiata de val. fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				Curs valutar BNR: 4.7498 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita, zona mediana Triaj (langa Transportator) - locație mai buna (-15 %) Co_B: Resita, zona mediana-Triaj - locație mai buna (-15 %)

Co_C: Resita, zona mediana-Triaj (str. Mozart) - locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A: cu suprafața mai mare, primește o justare de 5%

Co_B: cu suprafața mai mare, primește o justare de 5%

Co_C: cu suprafața mai mare, primește o justare de 5%

Astfel, pentru «suprafață» s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (rezidențială) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum asfaltat - superior (+5 %)

Co_B: drum pietruit - similar

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: panta uscată - similar

Co_B: panta uscată - similar

Co_C: panta uscată - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are supra valoarea terenului, diferența dintre topografie (relieful) comparabililor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate publicitar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități: chiar pe amplasament (fosa septice, pușuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), se conduc la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: la limita proprietății - similar

Co_B: en. el, gaz la poartă, fântână - similar

Co_C: la limita de proprietate - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea și probabilită. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabililor (formă/dechidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată -

B: regulată -

C: regulată -

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHIOSA MĂDĂLINA MIRUNA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BOUR UNGHIU CORNEL

Anexa nr. 2 - Fotografii:

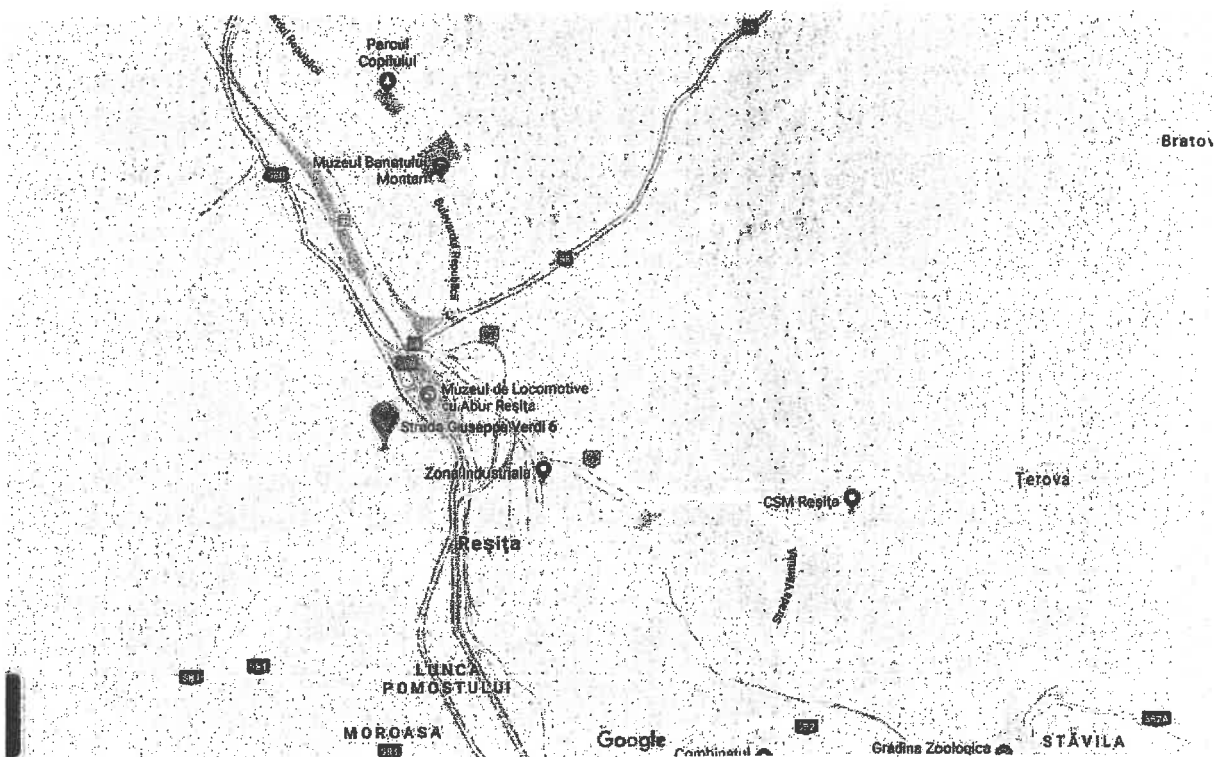
Acces, vecinatati



Perspectiva teren



Anexa nr. 3 - Harta



Comparabila A



25 000 €

Trimite mesaj

0770 284 197

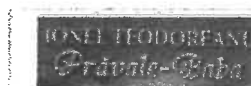
Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Claudiu

Pe site din feb 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza



Vand teren

Resita, Judet Caras-Severin

Adaugat La 14:54, 20 Ianuarie 2019, Numar anunt: 154918453

Imi place 0 Distribuie

Oferit de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

1 716 m²

Vand teren intravilan, Resita, Calea Timisori, langa Transprotect, la strada.

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

Comparabila B

romimo.ro
o marca rumedia

Contul meu ★ Favorite Agentii ? Ajutor + Adauga

Schimb teren intravilan resita cu timisoara

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

15 EUR

Valabil din 28.04.2019 10:38:13

0721787521

Mesaj

Fa oferta



Vizualizari: 545

Raporteaza

**Danut Mot**

☎ Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

**Specificatii****Accept schimburi**

da

Suprafata terenului1500,0 m²**Front stradal**

38.00

Descriere

Schimb teren intravilan din Resita, zona Triaj, 1500mp, front stradal 38m, cu teren echivalent in Timisoara. Are curent electric trifazat, gaz la poarta, fantana forata. Sunt plantati 48 pomi fructiferi, 60 butuci vita de vie, ingradit, zona superba.
Sau pret: 15 euro/mp, suprafata totala: 1500, Front stradal: 38, Accept schimburi

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/schimb-teren-intravilan-resita-cu-timisoara/7b0166747a6d6751.html>

Comparabila C

imoradar24 Real estate properties for sale in Romania

Teren de vânzare cu 1400 mp

Proprietar verificat

14.000 €

Aurora Floarea

0747894327

o lună în urmă

Vand teren

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	10 €	Deschidere stradală:	20 m
Suprafață utilă:	1400 m ²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Teren de vanzare de 1400 M2 Resita Triaj , Strada Mozart N 9 A pentru informati si detalii va rog contactati-ma la numarul telefon 0747894327

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1400-mp-teren-vanzare-triaj-30259019>

Oferte vanzare teren suplimentare

publi24.ro
o marca russmedia Contul meu  Favorite **Vand 2 parcele teren (540 mp si 760 mp) pe
calea timisoarei 2****15 EUR** Caras-Severin, Resita  Vezi pe
harta

Valabil din 12.06.2019 11:42:46

Specificatii**Suprafata terenului** 1300,0 m²**Descriere imobiliare**

Vand 2 parcele teren 540 mp si 760 mp Calea Timisoarei 2 Resita, spre manastire, deasupra primului rand de case cu utilitate in proximitate si PUZ. Detalii telefon 0744807411. Pretul este negociabil., suprafata totala: 1300

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0744807411

 Mesaj Fa oferta Vizualizari: 1131 Raporteaza**gabi enciu**

Vezi toate anunturile

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-2-parcele-teren-540-mp-si-760-mp-pe-calea-timisoarei-2/7b0e667670606750.html>

Anexa nr. 5 - Acte