

**HOTĂRÂREA NR. 41
DIN 30.01.2020**

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren (177 mp) și construcție în suprafață construită de 130 mp, identificate în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01.2020;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 6830/28.01.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 6831/28.01.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând extrasul de CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2.

Luând în considerare Certificatul de urbanism nr.426/24.10.2019.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 192/01.10.2019 întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L., pentru evaluarea spațiului comercial identificat în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin;

Văzând prevederile HCL nr. 296/27.08.2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița, constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și aprobarea regulamentului de funcționare;

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, alin. 2 și alin. 4 și art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1- Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren (177 mp) și construcție în suprafață construită de 130 mp, identificate în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin, reprezentând domeniul privat al municipiului Reșița.

Art.2 – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică cu strigare în condițiile legii, a imobilului: teren (177 mp) și construcție în suprafață construită de 130 mp, identificate în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin, conform Anexei nr.1, ce constituie parte integrantă a prezentei hotărâri;

Art.3 - Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 3 –Caiet de sarcini), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.4- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește raportul de evaluare nr. 192/01.10.2019, întocmit de SC Egon 2001 S.R.L pentru imobilul: teren (177mp) și construcție în suprafață construită de 130 mp, identificate în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin și stabilește prețul de pornire al licitației **52.000 euro** fără TVA, din care 41.700 euro reprezentând prețul construcției și 10.300 euro reprezentând prețul terenului, conform acestui raport de evaluare; TVA se aplică în condițiile legii.

Art.5- Se împuternicesc comisiile stabilite prin HCL 296/27.08.2019, cu modificările și completările ulterioare, să analizeze ofertele în vederea vânzării prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren (177mp) și construcție în suprafață construită de 130 mp prevăzute la art. 1 și să soluționeze eventualele contestații;

Art.6- Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în urma judecării licitației;

Art.7- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”.

Art. 8. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art.9- Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane ;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”;
- Direcției Urbanism;

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BORU MIHAIL ILIUȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL**



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren (177 mp) și construcție în suprafață construită de 130 mp, identificate în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin

Date generale-premizele studiului de oportunitate

Potrivit art. art.108 lit.e , din OUG 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, *Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V- a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie :*

- *Date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ – teritoriale care le are în prprietate;*
- *Concesionate*
- *Închiriate*
- *Date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică*
- *Valorificare prin alte modalități prevăzute de lege.*

Art. 139, alin. 2:

Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Reșița stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzarilor.

Municipiul Reșița intenționează să vândă imobilul: teren (177 mp) și construcție în suprafață construită de 130 mp, identificate în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin, prin organizarea unei proceduri de licitație publice cu strigare.

Prin vânzarea spațiului comercial, municipiul Reșița urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.

Spațiul se vinde în intenția de a veni în sprijinul potențialilor antreprenori ce doresc să dezvolte în această zonă a municipiului o activitate comercială.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (construcție și teren) situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al municipiului Reșița.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Activitățile – Imobilul-construcției poate fi valorificat pentru activități precum: spațiu administrativ/social. Pentru funcționare, judecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Dotarea cu utilități: Spațiul administrativ/social se află în proximitatea rețelelor de utilități.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea acestui spațiu comercial sunt:

- atragera de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone comerciale compacte unde se afla localizat acest spațiu;
- crearea unor noi locuri de muncă prin dezvoltarea sectorului privat;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragera capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale acestora;

Prețul adjudecat la licitație pentru acest spațiu comercial se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației:

Tipul de licitație va fi licitație publică cu strigare.

Date referitoare la procedura de vânzare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitație pentru acest spațiu administrativ/social;
- Cumpărătorul achită prețul integral anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 90 de zile.

**Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu**

Compartiment Cadastru, Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela *adela*

Consilier Juridic
Avdescu Daciana

CONTRASEÑA
SECRETAR GENERAL.
D. JUAN CANO

PRESENTE DE SEDINTA
BORU MIHAILA TUDITA

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren (177 mp) și construcție în suprafață construită de 130 mp, identificate în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul/ sediul în România, pentru a participa la licitația publică cu strigare, pentru cumpărarea a imobilului: teren (177 mp) și construcție în suprafață construită de 130 mp, identificate în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin, proprietate privată a municipiului Reșița, organizată în conformitate cu HCL nr. 296/27.08.2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița, constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și aprobarea regulamentului de funcționare, vor depune la sediul concedentului – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora _____, documentația de licitație pentru spațiul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice cu strigare, în vederea vânzării.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

. Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a **1560 euro** la cursul euro în ziua plății, reprezentând 3% din prețul de pornire al licitației și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș Severin.
- f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
- g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație cu opțiunea pentru zona licitată
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare - contravaloarea în lei a **1560 euro** la cursul euro în ziua plății, reprezentând 3% din prețul de pornire al licitației și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Certificat fiscal emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș Severin.
- f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.

- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de concedent cu documentele licitației;
- h) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- i) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
- j) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licitatia publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora ____ la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora ____, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;

b) oferta trebuie să fie fermă;

c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare -cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) licitația se va desfășura prin strigare, iar **prețul minim de pornire este contravaloarea în lei a 52.000, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare; TVA se va aplica în condițiile legii

g) licitația este valabilă dacă se parcurg cel puțin 3 pași față de prețul minim de pornire al licitației ;

h) ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

9. Ofertanților necâștigători, li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția concedentului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la prețul de concesiune.

III. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin doi, în conformitate cu prevederile legii.*

În caz contrar licitația nu va mai avea loc, amânându-se pentru o altă dată. În acest sens se va încheia un proces-verbal de constatare.

14. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. , 21/2019 privind aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor pentru concesiune, pentru vânzare, pentru închiriere prin licitație publică/ fără licitație publică a imobilelor proprietatea Municipiului Reșița și pentru cumpărarea de imobile de către Municipiul Reșița, cu modificările și completările ulterioare, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

17. *Eventualele contestații se vor depune la registratura - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, în termen de 5 zile lucrătoare de la adjudecarea licitației.*

ORGANIZATOR

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu



Compartiment Cadastru, Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

Consilier Juridic
Davidescu Daciana

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORU MIHAIL IULIĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
BUCUR DUMITRU CORNEL

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului: teren (177 mp) și construcție în suprafață construită de 130 mp, identificate în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Spațiul administrativ/social în suprafață construită de 130 mp, identificat în CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin

1.2. Spațiul administrativ/social situat la adresa de mai sus este proprietate privată a municipiului Reșița, conform extrasului de carte funciară;

II. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Spațiul administrativ/social se va utiliza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 426/24.10.2019.

2.1. Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

2.2. Se vor folosi în finisajul exterior materiale durabile din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

2.3. Amenajările exterioare vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

2.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate și protecția mediului, respectându-se normele PSI și cele sanitare.

2.5. Unde este cazul se vor prevedea soluții de deviere a rețelelor și utilităților existente în zonă, care vor fi executate și plătite de cumpărător.

III. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul minim de pornire al licitației este contravaloarea în lei la cursul euro în ziua plății, a 52.000 euro și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare nr. 192/01.10.2019 întocmit de către SC EGON 2001 SRL și ținând cont de zona de amplasare, echipare tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. În prețul vânzării nu este inclus TVA, valoare ce va fi aplicată conform prevederilor legale.

4.2. Plata prețului vânzării terenului se va efectua anterior încheierii contractului.

4.3. Modul de achitare al prețului și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare.

IV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestații, iar în cazul în care nu sunt mulțumiți de răspunsul primit, se pot adresa instanțelor de judecată, conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

V. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

2. Nesemnarea de către câștigătorul licitației a contractului de vânzare – cumpărare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată ca titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză. Cumpărătorul va achita prețul integral

3. După vânzare, realizarea obiectivelor de investiții se va face numai pe baza unui proiect unitar legal avizat și aprobat și a autorizației de construcție emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

4. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe cumpărător.

5. Toate lucrările privind devierea rețelor și utilităților din zona și racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului acestora privesc pe cumpărător.

6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contra cost, prețul fiind de **50 lei**.

ORGANIZATOR

**Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu**



**Compartiment Cadastru Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela**

**Consilier Juridic
Davidescu Daciana**

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
BORU MIHAIL IULIU**



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL**

C E R E R E

de participare la licitația publică cu strigare

S.C. _____ cu sediul în _____, str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____ cu împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data _____ CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării unui imobil (spațiu comercial) în Reșița, str. Traian Lalescu, nr. 18

Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

C E R E R E

de participare la licitația publică cu strigare

Subsemnatul/a _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data _____ CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării unui imobil (spațiu comercial) în Reșița, str. Traian Lalescu, nr. 18

Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

**ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL**

D O C U M E N T E

PRIVIND LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE

**PENTRU CUMPĂRAREA: imobilului teren (177 mp) și
construcție în suprafață construită de 130 mp, identificate în
CF nr. 39951 Reșița, nr. Cadastral 39951-C2, situat în
Reșița, str. Moise Groza, nr. 6, jud. Caraș-Severin**



S.C. EGON 2001 S.R.L.
Str. Padeș, Bl.2, Sc.A, Ap.6, Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin
J 11 / 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 – finanțări

Evaluări proprietăți imobiliare

Evaluări bunuri mobile

Nr. raport: 192/01.10.2019

RAPORT DE EVALUARE

Teren si constructie cu destinatie comerciala

„ Pompe funebre”

Resita, str. Gratz, nr.6 , judetul Caras-Severin

Utilizator : U.A.T. Municipiul Resita

Proprietar: Consiliul Local al Municipiului Resita Serviciul Directia pentru

Administrarea Domeniului Public si Privat al Municipiului Resita

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului UAT Municipiul RESITA

01.10.2019

Către: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: Proprietate cu destinatie comerciala, constituta din:

- **Teren** in suprafata de 177 mp (din acte) , nr.top 39951 (nr.top vechi R201/s/5/a/2/5/1/b/1) inscris in CF nr.39951 Resita
- **Constructie**, cu regim de inaltime Parter, Sc= 130 mp (din acte), inscrisa in CF nr.39951 Resita, nr.cadastral 39951-C2,

proprietatea **Consiliul Local al Municipiului Resita Serviciul Directia pentru Administrarea Patrimoniului Public si Privat al Municipiului Resita.****Adresa: Resita, str.Gratz, 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.

Evaluatorul autorizat EPI, EBM, VE Dumitru Doru Petrica, membru acreditat ANEVAR – EPI cu legitimația nr. 12378, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.**

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **01.10.2019**, este:

52.000 EUR, echivalent 247.100 LEI

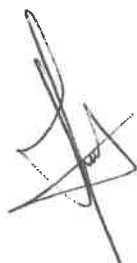
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Dumitru Doru Petrica – MAA-EPI

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, VE-EPI

Membru Titular ANEVAR



1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului	01.10.2019	
Data inspecției	22.08.2019. (Valoarea de piata este valabila in ipoteza in care starea proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii).	
Data evaluării	01.10.2019	
Evaluator autorizat	Dumitru Doru Petrica, Evaluator Autorizat MAA-EPI, EBM, EI, VE-EPI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren cu constructie cu destinatie comerciala (constructii administrative)	
Adresa proprietății	Resita, str.Gratz, nr.6, judetul Caras-Severin	
Cartier / amplasare	Lunca Pomostului /Zona mediana a Municipiului Resita	
Cod postal	320119	
Anul construirii	1960 (conform documente)	
Regim de înălțime	P	
Utilități	Energie electrica (retea localitate-bransat), apa (retea localitate-bransat), gaz (retea localitate-bransat), canalizare,incalzire CT proprie gaz	
Finisaje	Calitate superioara	
Suprafete	Construcție	Ac = 130 mp (conform extras de carte funciara)
	Teren	177 mp (conform extras de Carte Funciara), categoria de folosinta curti constructii
Proprietari	Consiliul Local al Municipiului Resita Serviciul Directia pentru Administrarea Patrimoniului Public si Privat al Municipiului Resita, asupra teren si constructie	
Utilizare existentă	Proprietate utilizata in scop comercial (servicii funerare)	
Curs de schimb valutar	4,7511 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată, din care:	52.000 EUR	247.100 LEI
Valoare constructii	41.700 EUR	198.200 LEI
Valoare teren aferent	10.300 EUR	48.900 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini înregistrate	Conform extras de Carte Funciara nr. 39951 Resita (nr.cerere 42151/13.08.2019) , asupra proprietatii nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini.	

Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul adresei postale. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: Str.Gratz Drum asfaltat Public
Observații speciale	-
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
2. Certificarea evaluării	6
3. Termenii de referință ai evaluării	7
Obiectul evaluării	7
Adresa proprietății	7
Scopul evaluării	7
Client	7
Utilizatorul desemnat	7
Proprietar	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Baza de evaluare	7
Tipul valorii estimate	7
Data evaluării	8
Data raportului	8
Procedura de evaluare	8
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspekția proprietății	8
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	8
Conformitatea evaluării cu SEV	8
Natura și sursa informațiilor	9
Responsabilitatea față de terți	9
Ipoteze	9
Ipoteze speciale	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
4. Prezentarea datelor	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
Informații despre amplasament. Descrierea imobilului	12
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	13
Date privind impozitele și taxele	14
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
Analiza pieței imobiliare	14
5. Analiza datelor și concluziilor	19
Cea mai bună utilizare	19
Evaluarea terenului	21
Abordări în evaluare	22
Abordarea prin piață	22
Abordare prin venit	23
Abordare prin cost	23
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	24
6. Anexe	25

2. Certificarea evaluării

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă din partea unor specialiști în alte domenii;
- ✓ Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat Dumitru Doru Petrica, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12378

Dumitru Doru Petrica – MAA
Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, VE-EPI



3. Termenii de referinta ai evaluării

Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară de tip teren cu constructie utilizata in scop comercial
Adresa proprietății	Resita, str.Gratz, nr.6, judetul Caras-Severin
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 , în vederea vanzarii .
Client	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Utilizatorul desemnat	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Proprietar	Consiliul Local al Municipiului Resita Serviciul Directia pentru Administrarea Patrimoniului Public si Privat al Municipiului Resita, <i>asupra teren si constructie</i>
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către Consiliul Local al Municipiului Resita Serviciul Directia pentru Administrarea Patrimoniului Public si Privat al Municipiului Resita, asupra teren si constructie in baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului (teren si constructie) este înscris în Cartea Funciară nr. 39951 Resita, jud. Caras-Severin, cu nr. cadastral: 39951-teren, 39951-C1, constructie În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general și SEV 104 Tipuri ale valorii. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018**.

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 01.10.2019 , data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna octombrie 2019 . Data evaluării este 01.10.2019 .
Data raportului	01.10.2019
Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspecția proprietății; ✓ stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului; ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspecția proprietății	Inspecția a fost efectuată în data de 22.08.2019, de către evaluator autorizat Dumitru Doru Petrica, în prezența reprezentantului proprietarului. 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 și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.
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 (01.10.2019) este cel afișat de BNR, și anume 4,7511 Lei/Eur .
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale 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 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Natura și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv:

- ✓ Carte Funciară Nr.39951 Resita, nr. cerere: 42151/13.08.2019;

Obs: Nu s-a pus la dispozitie actul mentionat in extrasul de carte funciara nr.2524/20.08.2013 (intabulare drept de proprietate cumparare in conformitate cu dispozitiile art.116 din L85/2006, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1).

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Standardele de evaluare a Bunurilor, editia 2018;
- ✓ Publicații privind piața 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, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

Ipoteze

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ 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 (părților 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 cunoștință 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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 mărturie 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 bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate 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 referitor 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 desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor**Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică**

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 39951 Resita, nr.cerere 42151/13.08.2019, proprietatea este descrisă astfel:

- *Teren in suprafata de 177 mp, nr.cadastral 39951*
- *Constructie, nr.cadastral 39951-C2, Pompe Funebre, in suprafata construita de 130 mp, construit in anul 1960 din caramida arsa*

Adresa: Loc. Resita, jud. Caras-Severin.

Proprietar: Consiliul Local al Municipiului Resita Serviciul Directia pentru Administrarea Patrimoniului Public si Privat al Municipiului Resita, asupra teren si constructie, in cota de 1/1.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire și climatizare, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în **Zona mediana rezidentiala si comerciala a municipiului Resita**, Cartier Lunca Pomostului, cu front stradal la str.Gratz. Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa la prezentul raport.
- Tipul zonei: zona rezidentiala cu blocuri P+4E cu spatii comerciale la parter de bloc si in cladiri independente, case tip P si P+1E.

- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (autobuz) și a autovehiculelor personale
- Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier, spații comerciale la parter de bloc, Lidl, Kaufland
- Unități de învățământ: Da, Școala Gimnazială Mihai Peia, Grădinița Kinder Land
- Unități medicale: Da, cabinete medicale individuale, Cabinet medical ORL Cheregi
- Instituții de cult: Da, Biserica
- Sedii de bănci: Nu
- Instituții guvernamentale: Da, Serviciul de Pașapoarte, Poliția Municipiului Resita, Serviciul Public Comunitar, Comisariatul pentru Protecția Consumatorilor
- Muzeu: Nu
- Parcuri: Da
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apă: Da, Barzava
- Altele: ENEL Distribuție Banat, Centrul Militar Județean, Restaurant Flora, Resiconf S.A., Farmacia Richter, Pizzeria Rebel

**Informații despre
amplasament.
Descrierea
imobilului**

Proprietatea este amplasată în **Zona mediana** a mun. Resita, cartier **Lunca Pomostului**.

Zona studiată este una mixtă, rezidențial-comercială, ocupată în principal de proprietăți cu destinație rezidențială, blocuri și case în zona existând și spații comerciale amplasate în principal la parter de bloc cât și în clădiri individuale.

Caracteristici fizice ale terenului:

- Suprafața terenului: 177 mp
- Deschiderea la stradă: cca 11 ml la str. Gratz
- Dimensiuni: nu este cazul
- Topografie/relief: drept
- Formă: regulată
- Acces: din drum public asfaltat
- Utilități publice disponibile:
 - ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă (bransat)
 - ✓ Rețea urbană de apă: existentă (bransat);
 - ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă, CT proprie
 - ✓ Rețea urbană de gaze: existentă (bransat);
 - ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă (bransat);
 - ✓ Rețea urbană de iluminat stradal: inexistentă;

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

Str. Gratz

Drum asfaltat

Public

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Comerciala
- Servituți de trecere: nu
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Cladire cu regim de înălțime P

Imobilul a fost construit în anul 1960 (*conform acte*). Vârsta cronologică a construcției este de 59 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 59 ani.

Regim de înălțime: P

Risc seismic: Nu cunosc

Suprafețele construcției:

- Sc= 130 mp (*conform extras de Carte Funciara*);

Clădirea- are următorul sistem constructiv:

- Fundații realizate din beton;
- Structura de rezistență este realizata din zidarie
- Pereți de compartimentare sunt zidarie caramida
- Pereți de închidere perimetrală sunt realizati din zidarie caramida
- Planșee din lemn
- Acoperiș tip sarpanta lemn cu învelitoare tigla;
- Finisaje exterioare: tencuieli de exterior , zugraveli normale, tamplarie PVC cu geam termoizolant;

Date privind functionalul si utilizarea:

- Functional;
- Utilizarea actuală: spatiu cu utilizare comerciala (*organizare de servicii funerare in baza tarifelor legale aprobate prin hotarari ale Consiliului Local al Municipiului Resita*).

Finisaje interioare :

- Pardoseli din gresie si podele laminate;
- Tâmplărie exterioara: PVC cu geam termoizolant;
- Tamplarie interioara: PVC
- Finisaje pereți interiori: vopseli si zugraveli lavabile, placari cu faianta in grupurile sanitare, partial degradari ale tavanului cu infiltratii;
- Calitatea finisajelor: superior;
- Starea tehnică a constructiei este bună.

Instalatii interioare:

- Instalatii si dotari electrice functionala, bine intretinuta.
 - ✓ corpuri de iluminat: iluminat fluorescent si incandescent;
 - ✓ aparate electrice.
- Instalatii si dotari termice –functional; CT proprie, corpuri radiante din otel;
- Instalatii si dotari sanitare: da, functionale, bine intretinute;
- Instalatii de alimentare cu gaze: da, de retea localitate;

Nota:

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății nu sunt disponibile:

- ✓ Data: -
- ✓ Vânzător: -
- ✓ Preț vânzare: -

Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este utilizată în scop **comercial**.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- **Administrativ/Office**
- **Spațiu comercial/Street Retail.**

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea **comercială**.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este una de **tip comercial**.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** spatiu comercial
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de un singur utilizator;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele juridice, in general companii mici/mijlocii care au nevoie de spatii comerciale/doresc sa-si extinda activitatea;
 - **Calitatea construcției:** buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistenta);
 - **Caracteristicile dotarilor:** dotari aflate in conservare de calitate medie si superioara, specifice acestui tip de proprietate;
 - **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in **Zona mediana a mun. Resita, cartier Lunca Pomostului;**
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate putine proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias dar pot eliberate intr-un timp relativ scurt, fie sunt libere in vederea inchirierii;
- **Proprietăți complementare :** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale (magazine), parcuri, proprietati rezidentiale;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de **tip comercial amplasate in cladire independenta**, situate in **Zona mediana a mun. Resita, cartier Lunca Pomostului.**

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea

aşa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic şi favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piaţă *al celor cu interes de a achiziţiona un imobil, îl doresc şi pot (au puterea financiară) să-l şi achiziţioneze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăţilor similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii a rămas la acelaşi nivel. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, care doresc sa-si desfasoare activitatea in propria locatie.

În ceea ce priveşte modalitatea de plată vizată pentru o achiziţie, distribuţia potenţialilor cumpărători a rămas relativ aceeaşi ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenţionează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce priveşte închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută şi vine din partea firme care doresc sa-si extinda activitatea.

La capitolul criterii de selecţie a unui proprietati de acest tip, în vederea închirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanţa chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităţilor se confortul imobilului şi de vechimea acestuia.

Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – suficienta, asezata pe un trend ascendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- ***Cererea pentru închiriere*** – medie,
- ***Potenţialii cumparatori si chiriasi/utilizatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea persoane juridice .
- ***Interesul investitional:*** este timid. Clientul investitional este interesat de imobile usor inchiriabile, localizate in lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un quantum cat mai mic;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete mici, adecvate specificului activitatii, amplasate in zone centrale sau semicentrala, o cerere mult mai mica existand pentru spatiile cu suprafete excedentare si cele situate la marginea localitatii. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa locurilor de parcare.
- ***Standarde de calitate:*** in principal sunt cautate spatiile amenajate/modernizate, in detrimentul celor care necesita investitii importante imediat ce au fost achizitionate/inchiriate;

- **Dimensiunea proprietatii:** in general sunt solicitate unitati cu suprafete mai mici, adecvate specificului activitatii, o cerere mult mai mica existand pentru spatiile cu suprafete excedentare.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru închiriere întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – scăzută, **39.000 eur-79.000 eur**.
- **oferta de închiriere** – scăzută, nu sunt semne ale creșterii;
- **stocul total disponibil** – insuficient, aflat în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate:** nu sunt așteptate;
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **5 și 10%**
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – între **4-6 euro/mp/lună**;
- **gradul de ocupare** – în cazul închirierii este de **aprox. 83-90%**
- **oferta de vânzare teren liber:** **45-70 euro/mp**

* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje si dotari;*

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere ridicată. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).
- În ce privește **inchirierea** putem spune că nr solicitărilor nu înregistrează modificări, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, în privința închirierii, putem remarca o piață a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

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;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabila în mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, 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.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber - comercial.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului;
- 2) schimbarea utilizării actuale;
- 3) păstrarea utilizării actuale.

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului:

- Intrucat, pe de o parte, durata de viața economică a clădirii este departe de a fi expirată iar pe de altă parte costurile de demolare sunt substanțiale, considerăm că o asemenea variantă nu este fezabilă;

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

- Schimbarea utilizării actuale nu este fezabilă intrucat în urma analizei de piață a rezultat că nu există cerere în acest sens iar costurile de reconversie (în utilizare rezidențială) sunt ridicate.

Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale

- Cererea actuală identificată precum și prețurile în creștere pentru acest

tip de proprietate susțin păstrarea utilizării actuale.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Administrativ	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea de tip **comercial**.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită*, este cea actuală, de **proprietate imobiliară cu utilizare comercială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Evaluarea terenului

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. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

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

10.300 EUR, echivalent a 48.900 LEI

Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (**Abordarea prin piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost**) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (spatiu comercial la parter de bloc) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-a aplicat **abordarea prin cost si abordarea prin piata**.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

52.000 EUR, echivalent a 247.100 LEI

Abordare prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

În cadrul acestui raport a fost aplicată **metoda capitalizării directe**.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Avand in vedere lipsa informatiilor cu privire la oferte cu proprietati similare din zona analizata - in cadrul acestui raport nu a fost aplicată *abordarea prin venit*.

Abordare prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În anexa nr. 2 este prezentată aplicarea metodei **costurilor segregate**. În urma deducerii deprecierii cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net. Astfel valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la::

52.700 EUR, echivalent 250.500 LEI

**Analiza
rezultatelor și
concluzia asupra
valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață-analiza pe perechi de date	= 52.000 EUR
Abordarea prin venit - capitalizarea directă	= nu s-a aplicat
Abordarea prin cost	= 52.700 EUR

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 pieței.

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.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se închiriaza în detrimentul tranzacționării, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării administrative de către chiriasi. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin venit – capitalizarea veniturilor.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin venit conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare. În aceste condiții cea mai potrivită metodă este capitalizarea veniturilor din cadrul abordării prin venit. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei** și **criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin piața, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

52.000 EUR, echivalent 247.100 LEI

la cursul valutar de 4,7511 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării

6. Anexe

Anexa 1 – Abordarea prin cost - Metoda costurilor segregate

Prezinta evaluarea constructiei aflata pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost "Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte" – procentual si valoric si a "Buletinului tehnic de preturi in mica constructie si reparatii in constructii" editate de catre Editura MATRIX ROM Bucuresti. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de inlocuire – cost de inlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și

nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau

modernizare sau supradimensionări) și -nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;

- estimarea deprecierei cumulate;

- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

In Anexa este prezentata fisa de calcul pentru estimarea valorii de piata a cladirii prin metoda costurilor segregate:

ASORDAREA PRIN COST								
Fisa nr. 34		Indreptar MATRIX Septembrie 2019		4.7511				
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI								
Constructie C1								
1. ADRESA: Resita, str. Gratz, nr.6, Judet Caras-Severin								
2. DATE DE REFERINTA:								
- suprafata teren aferent (mp)	177,00							
- suprafata construita (mp)	130,00							
- arie desfasurata (mp)	130,00							
- arie utila (mp)	0,00							
3. Calculul costului de inlocuire								
3.1. Valoare unitara (lei / mp)								
Denumirea lucrarii	UM	Cont./mpABC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/angA)	% in total cost	Cost lucrare total	Stadiu avansata lucrare	Cost lucrari executate
Excavatii	mc	0,4800	136,00	65,28	1,70%	8.465,40	100%	8.465,40
Umpluturi si compactari	mc	0,1300	132,00	19,60	0,51%	2.574,00	100%	2.574,00
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,4800	180,50	72,20	1,88%	9.306,00	100%	9.306,00
Beton armat	mc	0,1420	1.078,00	153,08	3,90%	19.899,88	100%	19.899,88
Beton simplu	mc	0,3500	657,00	229,95	5,98%	29.893,50	100%	29.893,50
Scari din terasine	ml	0,0480	166,00	7,97	0,21%	1.035,84	100%	1.035,84
Zidarii	mc	0,6300	652,00	519,72	13,52%	67.563,60	100%	67.563,60
Inchideri si compartimentari	mp	0,0260	154,00	4,00	0,10%	520,52	100%	520,52
Termolazolatii conducte	mp	0,0640	53,60	3,43	0,09%	445,95	100%	445,95
Tamplarie PVC	mp	0,1250	736,00	92,25	2,40%	11.992,50	100%	11.992,50
Tamplarie metalica	kg	2,0000	25,30	50,60	1,32%	6.578,00	100%	6.578,00
Geamuri simple	mp	0,0270	101,30	2,74	0,07%	355,56	100%	355,56
Geamuri termopan	mp	0,2300	176,00	44,00	1,14%	5.720,00	100%	5.720,00
Geamuri armate	mp	0,0150	145,00	2,18	0,06%	282,75	100%	282,75
Pardoseli din beton simplu	mp	0,2240	153,30	34,34	0,89%	4.464,10	100%	4.464,10
Pardoseli din gresie	mp	0,0620	196,00	16,24	0,42%	2.110,68	100%	2.110,68
Tencuiala interioara	mp	4,3000	118,00	507,40	13,19%	65.962,00	100%	65.962,00
Zugravili interioare	mp	3,9000	42,40	169,18	4,40%	21.992,88	100%	21.992,88
Pisajie cu tolanta la interior	mp	0,1100	215,00	23,65	0,61%	3.074,50	100%	3.074,50
Vopsitorii interioare	mp	0,2000	76,20	15,24	0,40%	1.981,20	100%	1.981,20
Tencuiala exterioara	mp	0,8500	188,00	160,65	4,18%	20.894,50	100%	20.894,50
Sarpanta	mp	0,7388	211,00	154,73	4,02%	20.114,42	100%	20.114,42
Intevaltoare, inclusiv acoperis	mp	1,4210	230,00	372,83	9,69%	48.467,90	100%	48.467,90
Aparaturi si burtau	ml	0,1800	53,60	9,70	0,25%	1.260,87	100%	1.260,87
Stresine indurata	mp	0,3680	221,00	80,89	2,10%	10.515,18	100%	10.515,18
Alte lucrari de constructii	%	2,0000	0,00	96,24	1,48%	7.911,25	100%	7.911,25
Bransamente apa canal	lei	1,0000	146,00	146,00	3,80%	18.980,00	100%	18.980,00
Coloane si lucrari sanitare	ml	0,4580	58,00	26,56	0,69%	3.453,32	100%	3.453,32
Obiecte si aparatur sanitare	lei	1,0000	26,20	26,20	0,68%	3.406,00	100%	3.406,00
Bransament electric	lei	1,0000	72,70	72,70	1,89%	9.451,00	100%	9.451,00
Cabliuri, conductori, tevi electrice	ml	3,0500	16,20	53,11	0,83%	4.044,30	100%	4.044,30
Aparate electrice	lei	1,0000	40,00	40,00	1,04%	5.200,00	100%	5.200,00
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	13,50	13,50	0,35%	1.755,00	100%	1.755,00
Bransament gaze	lei	1,0000	78,50	78,50	2,04%	10.205,00	100%	10.205,00
Centrale termice	lei	1,0000	57,20	57,20	0,97%	4.896,00	100%	4.896,00
Colezare si lucrari de incalzire	ml	0,3900	95,40	37,21	0,97%	4.896,78	100%	4.896,78
Corpuri de incalzire	kg	5,0000	21,20	106,00	2,78%	13.780,00	100%	13.780,00
Alte instalatii comune	%	3,0000	0,00	14,07	0,37%	1.829,02	100%	1.829,02
Diverse, organizare, proiectare	%	10,0000	0,00	349,73	9,09%	45.465,04	100%	45.465,04
TOTAL	lei			3.867	100,00%	500.100		500.100
	EUR					105.300		105.300
						500.100 lei		
						105.300 EUR		
Valoare lucrari finalizare constructie						0 lei		
Pondere lucrari finalizare						0 EUR		
						0%		
Valoare de inlocuire						500.100 lei		
						105.300 EUR		

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA							
* conditii de exploatare		normale					
* starea tehnica		buna					
5.1. Uzura fizica:		60%	298.482 LEI	62.824 €			
					Val ramasa		
					201.618 LEI		
					42.436 EUR		
5.1.2							
Stabilirea ponderii subsansamblelor in CIB si Determinarea DEPRECIERII FIZICE NERECUPERABILE							
a elementelor cu viata scurta si a elementelor cu viata lunga							
Mr.crt	Subsambila	CIB (LEI)	Pondere in total	Varsta efectiva (ani)	Durata de viata (ani)	Grad uzura	Pondere uzura
1	Infrastructura/Suprastructura	277.404	55%	59	100	59%	33%
2	Falaje	148.935	28%	25	40	63%	18%
3	Terazari	81.776	16%	20	35	57%	9%
Total							60%
					Val ramasa		
					201.618 LEI		
					42.436 EUR		
5.2. Necesitate functionala		0 LEI	0 €				
DEPRECIERE FUNCTIONALA							
				0 LEI			
				0 LEI			
Depreciere functionala				0 LEI			
5.3. Depreciere din cauze externe		0%	0 LEI	0 €			
6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE					201.600 LEI		
					42.400 EUR		
					326 EUR/MP		
7. VALOAREA TERENULUI					58 EUR/MP		
					10.800 EUR		
					48.900 LEI		
8. VALOAREA IMOBILIILOR (constructii+teren)					250.500 LEI		
					52.700 EUR		

Evaluarea terenului

Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate, in suma de bani sau in procente, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

În cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **45-70 EUR/mp**. Variatia principala a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafata, deschidere, utilitati etc.

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de **58 EUR/mp** (Anexa).

Mai jos sunt prezentate fișele de colectare și determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică 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 transmis, 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 încrucișate.				
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte 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 completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.				
• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).				

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	177,00 mp	1800,00 mp	1200,00 mp	1200,00 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	69 €/mp	45,0 €/mp	60 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	tranzacție	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	La piața	La piața	La piața	La piața
CONDITII DE VANZARE	Nepartincare	Nepartincare	Nepartincare	Nepartincare
CONDITII DE PIATA	curentă	curentă	curentă	curentă
LOCALIZARE	Reșita, Lunca Pomestului, str. Grăz	Reșita, semicentral, str. Crisan locatie mai buna	Reșita, zona Lunca - Reșita, Micro IV OMV	Reșita, Micro IV periferic locatie inferioara
SUPRAFATA (mp)	177,00 mp	1800 mp	1200 mp	1200 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	comercial	comercial	comercial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	en. el. apa, canal, gaz pe teren	parțial cu utilitati	toate la limita de proprietate	toate la limita de proprietate
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	d cca 11 ml	regulată, d cca 19 ml	d cca 15ml	d cca 20 ml
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atășate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).				

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	177,00 mp	1800 mp	1200 mp	1200 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		69 €/mp	46 €/mp	60 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	tranzactie	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	0%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-10,4 €/mp	0,0 €/mp	-9,0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		59 €/mp	46 €/mp	51 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		59 €/mp	46 €/mp	51 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		59 €/mp	46 €/mp	51 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		59 €/mp	46 €/mp	51 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		59 €/mp	46 €/mp	51 €/mp
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		59 €/mp	46 €/mp	51 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI				
LOCALIZARE	Resita, Lunca Pomostului, str. Gratz	Resita, semicentral, str. Crisan	Resita, zona Lunca - OMV	Resita, Micro IV (Fagarsaului, zona Pietei de masini)
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie in feriorsa	locatie inferioara
Quantum ajustare (%)		-10%	10%	20%
Quantum ajustare (€/mp)		-5,9 €/mp	4,6 €/mp	10,2 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		53 €/mp	51 €/mp	61 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	177,00 mp	1800 mp	1200 mp	1200 mp
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	comercial	comercial	comercial
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		10%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		5,3 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en.el, apa, canal, gaz pe teren	partial cu utilitati	toate la limita de proprietate	toate la limita de proprietate
Quantum ajustare (%)		5%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		2,6 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d cca 11 ml	regulata, d cca 19 ml	regulata, d cca 15ml	regulata, d cca 20 ml
Quantum ajustare (%)		-5%	0%	-5%
Quantum ajustare (€/mp)		-2,6 €/mp	0,0 €/mp	-3,1 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		10%	0%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		5,3 €/mp	0,0 €/mp	-3,1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		58 €/mp	51 €/mp	58 €/mp
Chekului pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	da	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	15%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	7,6 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		58 mp	58 mp	58 mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	16,4 €	12,2 €	13,8 €
Ajustare totala procentuale absoluta	(%)	28%	27%	26%
Numarul de ajustari	(buc)	4	2	2
VALOARE DE PIATA		58 €/mp	50.900 €	echivalent a 48.900 lei
*Conform GEV 430/art. 53, selectarea conducerii asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. 01, care este cea mai apropiata de fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				

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, semicentral, str. Crisan - locație mai buna (-10 %)	Co_B: Resita, zona Lunca -OMV - locație inferioara (10 %)	
Co_C: Resita, Micro IV periferic (Făgărașului, zona Pieteii de masini) - locație inferioară		
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți 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 - nu necesita ajustari	Co_B - nu necesita ajustari	
Co_C - nu necesita ajustari		
Astfel, pentru <suprafața> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mica încât să nu influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.		
AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI		
Comparabilele utilizate au CMBU similare (comercial) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustari.		
AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE 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 pietruit - inferior (10 %)	Co_B: drum asfaltat - similar	
Co_C: drum asfaltat - 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: plan - similar	Co_B: plan - similar	
Co_C: plan - similar		
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografie/relieful comparabilelor 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 nevoie dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, funcționând cu alte resurse (lemn, pelet, 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 alta 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 căreia sunt necesare costuri suplimentare.		
Co_A: parțial cu utilitati - inferior (5 %)	Co_B: toate la limita de proprietate - similar	
Co_C: toate la limita de proprietate - similar		
Nivelul ajustărilor tine cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un teren care 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 ei probabilă. 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 comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.		
A: regulată, d cca 19 m - superior (+5 %)	B: regulată, d cca 15 m -	C: regulată, d cca 20 m - superior (+5 %)
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 CONSTRUIBIL		
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.		
Așadar, nivelul ajustărilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.		
Co_A: nu este cazul - similar	Co_B: da - inferior (15 %)	
Co_C: nu este cazul - similar		

Ținând seama de considerentele prezentate valoarea totală estimată a terenului supus evaluării este:

V teren = 10.300 EUR, echivalent a 48.900 LEI

Valoarea rezultata din aplicarea metodei costurilor este valoarea constructiei la care se adauga valoarea terenului. In concluzie, valoarea de piata a imobilului rezultata prin abordarea prin cost este (rotund):

$$V_{\text{cost}} = 52.700 \text{ EUR, echivalent } 250.500 \text{ LEI}$$

Anexa 2 - Abordarea prin piață – Analiza pe perechi de date

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b. tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

În această misiune de evaluare s-a utilizat analiza pe perechi de date. Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea subiect. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică 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 transmis, 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 încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișă de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA CASA SI TEREN				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
PRET DE OFERTA (€)	-	63.000 €	53.800 €	67.000 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANȚARE	La piața	La piața	La piața	La piața
CONDITII DE VANZARE	Independant	Independant	Independant	Independant
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	octombrie 2019	octombrie 2019	octombrie 2019	octombrie 2019
LOCALIZARE	Reșta, Lunca Pomestului, str. Gutz	Reșta, zona centrala, str. Seicamului	Reșta, Zona Centrala, str. Lucian Blaga colt cu George Cosbuc	Reșta, zona Centrala (G. A Petculescu)
		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	mobiliata	mobiliata	nu este cazul
SUPRAFATA TEREN	177	200	130	500
SUPRAFATA CONSTRUITA	130	120	112	120
ANEXE	nu	nu	nu	nu
ANUL PIF / VECHEIME	1960	1957	1975	1975
TIP STRUCTURA	beton+caramida	beton+caramida	beton+caramida	beton+caramida
FINISAE	superioare	superioare	superioare	superioare
INCALZIRE	CT	CT	CT	CT
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si coordonatele de contact (link si nr. de telefon).				

ABORDAREA PRIN PIATA						
ANALIZA PE PERECHI DE DATE, PROPRIETATE REZIDENTIALA						
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C		
PRET DE OFERTA (€)		63.000 €	53.800 €	67.000 €		
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta	Oferta	Oferta		
Marja negociere (% & €)	-5%	-5%	-5%	-2.690 €	-5%	-3.350 €
Preț ajustat (€)		59.850 €	51.110 €	63.650 €		
Ajustări specifice tranzacției						
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
Preț ajustat (€)		59.850 €	51.110 €	63.650 €		
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
Preț ajustat (€)		59.850 €	51.110 €	63.650 €		
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
Preț ajustat (€)		59.850 €	51.110 €	63.650 €		
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
Preț ajustat (€)		59.850 €	51.110 €	63.650 €		
CONDITII DE PIATA	octombrie 2019	octombrie 2019	octombrie 2019	octombrie 2019		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
Preț ajustat (€)		59.850 €	51.110 €	63.650 €		
Ajustări specifice proprietății						
LOCALIZARE	Resita, Lunca Pomostului, str. Gratz	Resita, zona centrala, str. Salcamului	Resita, Zona Centrala, str. Lucian Blaga colt cu George Cosbuc	Resita, zona Centrala (G. A Petculescu)		
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna		
Ajustare (%) (€)		-5% -2.993 €	-5% -2.556 €	-5% -3.183 €		
Caracteristici fizice						
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	mobiliata	mobiliata	nu este cazul		
Ajustare (€)		-5.000 €	-5.000 €	0 €		
SUPRAFATA TEREN	177,00 mp	200 mp	130 mp	500 mp		
Ajustare (%) (€)		-3% -1.496 €	3% 1.539 €	-15% -9.940 €		
SUPRAFATA CONSTRUITA	130,00 mp	120 mp	112 mp	120 mp		
Ajustare (%) (€)		3% 1.796 €	13% 6.389 €	3% 1.591 €		
ANEXE	nu	nu	nu	nu		
Ajustare (%) (€)		0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%		
ANUL PIF / VECHIME	1960	1957	1975	1975		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
TIP STRUCTURA	beton+caramida	beton+caramida	beton+caramida	beton+caramida		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
FINISARE	superioare	superioare	superioare	superioare		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
INCALZIRE	CT	CT	CT	CT		
Ajustare (%) (€)		0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%		
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)		-4.703 €	1.933 €	-7.959 €		
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (%)		-8%	6%	-15%		
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul		
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential		
Ajustări (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €		
AJUSTARE META PENTRU CARACTERISTICI ECONOMICE PROPR. (€)		-7.693 €	367 €	-11.139 €		
PRET AJUSTAT (€)		52.157 €	51.477 €	52.511 €		
Ajustare totala neto (€)		-7.693 €	367 €	-11.139 €		
Ajustare totala neto procentuala (%)		-15%	1%	-18%		
Ajustare totala bruta absoluta (€)		11.201 €	15.479 €	54.892 €		
Ajustare totala bruta procentuala (%)		19%	30%	23%		
Numar ajustari (n)		4	4	3		
REZULTATUL ABORDARI PRIN PIATA*: 52.000 €, echivalent a 247.100 lei						
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.						

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE				
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grile datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grile datelor de piață de -5% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.				
Ajustări specifice tranzacțiilor				
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHETUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI				
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru 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.				
Ajustări specifice proprietății				
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:				
Localizarea comparabilelor:	A: Resita, zona centrala, str. Sălcămuului	B: Resita, Zona Centrala, str. Lădian Blaga colț cu George Patculescu	C: Resita, zona Centrala (S.A. Patculescu)	
Locație comparabilă vs locație subiect:	A: mai buna	B: mai buna	C: mai buna	
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: -5%	B: -5%	C: -5%	
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe, e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrilor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.				
AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:				
Componente non imobiliare	nu este cazul	A: mobilata A: -5.000 €	B: mobilata B: -5.000 €	C: nu este cazul C: 0 €
Pentru „componente non -imobiliare” a fost ajustat prețul comparabil A cu -5000 €, pentru B cu -5000 €, pentru C cu 0 €				
AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA TEREN:				
Intrucât suprafața comparabilă A (200 mp), este mai mare decât cea a proprietății subiect (177 mp), s-a aplicat o ajustare de -3%.				
Intrucât suprafața comparabilă B (130 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (177 mp), s-a aplicat o ajustare de 3%.				
Intrucât suprafața comparabilă C (500 mp), este mai mare decât cea a proprietății subiect (177 mp), s-a aplicat o ajustare de -15%.				
S-a făcut o analiză a diferenței între suprafața de teren a proprietății de evaluat și suprafața de teren a fiecarei dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența de suprafață este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru aceasta diferență având în vedere că recunoaște piața că diferența în prețul plătit doar pentru această diferență a suprafeței de teren.				
Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp., cu înțelegând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.				
AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA CONSTRUCTIE:				
Intrucât suprafața comparabilă A (120 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (130 mp), s-a aplicat o ajustare de 3%.				
Intrucât suprafața comparabilă B (112 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (130 mp), s-a aplicat o ajustare de 13%.				
Intrucât suprafața comparabilă C (120 mp), este mai mică decât cea a proprietății subiect (130 mp), s-a aplicat o ajustare de 3%.				
Pentru „suprafața desfășurată” s-au aplicat ajustări comparabililor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cât să influențeze prețul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul „suprafața” este de natură să influențeze prețul direct de vânzare a unei case, diferența de suprafață dintre comparabilă și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra prețului de vânzare.				
AJUSTARI PENTRU ANDE:				
Nu este cazul.				
AJUSTARI PENTRU ANUL R.I.F. / VECHEIME:				
Construcția A are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.				
Construcția B are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.				
Construcția C are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.				
AJUSTARI PENTRU STRUCTURA CONSTRUCTIEI:				
Aceste ajustări sunt estimate în urma analizei de piață privind costul de construcție a diverselor tipuri de structuri asupra prețului proprietății, ținând cont de cât ar recunoaște un comparator tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o structură diferită.				
Având în vedere aspectele constate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru preferințele proprietăților comparabile după cum urmează:				
Tip structura	beton+caramida Comp.A: beton+caramida Comp.B: beton+caramida Comp.C: beton+caramida			
Pentru comparabilă A:	0%			
Pentru comparabilă B:	0%			
Pentru comparabilă C:	0%			
AJUSTARI PENTRU FINISAJE:				
Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă finisaje interioare și exterioare au fost realizate într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piață ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binenteles al viciversa în cazul în care construcția nu este îmbunătățită sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piață, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic.				
Ajustările aplicate proprietăților comparabile a fost calculată la nivelul costului de înlocuire net unitar al construcțiilor, estimat la metode costurilor.				
Nivelul de finisare al comparabililor:	A: superioară	B: superioară	C: superioară	
Finisaje comparabile vs. subiect:	A: similară	B: similară	C: similară	
Ajustările aplicate comparabililor:	A: 0%	B: 0%	C: 0%	
Altfel:				
Comparabilă A, care prezintă finisaje similare cu cele ale proprietății subiect, nu i-au fost aplicate ajustări.				
Comparabilă B, care prezintă finisaje similare cu cele ale proprietății subiect, nu i-au fost aplicate ajustări.				
Comparabilă C, care prezintă finisaje similare cu cele ale proprietății subiect, nu i-au fost aplicate ajustări.				
AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:				
Nu este cazul				
AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:				
Nu s-au impus alte ajustări				
AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE:				
Pentru „caracteristici economice” nu s-au aplicat ajustări preferințelor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al acestor elemente de comparație.				
AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE:				
Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări preferințelor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din acest punct de vedere				

Vpiata = 50.000 EUR, echivalent 247.100 LEI

Anexa nr. 3 – Informații de piață (proprietati substitut oferite spre vanzare)

Comparabila 1

publi24.ro
o marca russmedia
[Contul meu](#)
[★ Favorite](#)
[📦 Livrare Gratuita](#)
[? Ajutor](#)
[+ Adauga](#)

Vand casa zona centru resita

[Caras-Severin, Resita](#)
[Inchide harta](#)

63 000 EUR

Valabil din 03.09.2019 09:35:36

0724088510

[Mesaj](#)[Fa oferta](#)

Vizualizari: 501

[Raporteaza](#)

neli tofei

Vezi toate anunturile

[Urmareste](#)

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Stadiul constructiei	Finalizat	Suprafata terenului	200,0 m ²
Suprafata utila	120,0 m ²	Numar camere	3
Anul constructiei	1957	Numar bai	2
Numar niveluri	2	Incalzire	centrala proprie
		Locuri parcare	4

Descriere imobiliara

vand casa cu 3 camere, 2 bai, 2, bucatarii, curte, gradina, toate utilitatile, parcare la liber, trebuie vazuta

Vezi detalii pe www.romimo.ro
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/vand-casa-zona-centru-resita/ef52e11ff14f73401gd67ife35i3451e.html>

Date suplimentare: Resita, str.Salcamului, mobilata.

Comparabila 2

publi24.ro
o marca realmedia

Contul meu ★ Favorite 📦 Livrare Gratuita 🆘 Ajutor

+ Adauga an

Casa resita central renovata 53800 euro negociabil

📍 Caras-Severin, Resita 📍 Vezi pe harta

53 800 EUR

Vsiabil din 22.09.2019 10:07:54

0747299251

Mesaj

Fa oferta

Vizualizari: 520

Reporteaza

ActivImob

Vlad Carmen

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului	130,0 m ²
Suprafata construita	112,0 m ²
Locuri parcare	2
Numar bucatarii	1
Front stradal	14
Izolatii termice	Interior, Exterior

Suprafata utila	95,0 m ²
Numar camere	3
Anul constructiei	1975
Destinatie	Rezidential
Numar fronturi	1
Acces internet	Fibra optica, Cablu
Podola	Gresie, Parchet

Descriere Imobiliare**BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:**

Compania ACTIV IMOB ROMANIA detine dreptul exclusiv de mediatizare a acestei proprietati, astfel intermedierea pentru vanzare-cumparare, se va realiza doar prin si cu sprijinul acesteia, cumparatorul avand garantia ca tranzactia se va finaliza in siguranta si legal. Va multumim si va felicitam ca ati ales SIGURANTA TRANZACTIEI.

1. Beneficii oferite de zona:

Proprietatea se afla in zona centrala, pe str Lucian Blaga colt cu George Cosbuc.

2. Beneficii tehnice ale ofertei:

Posibilitate cumparare prin Credit Ipotecar in 3 saptamani sau cash in 3 zile, documentatie executata de Compartimentul Suport Office din cadrul biroului.

Casa in zona foarte buna, central, pe strada secundara care ofera intimitate si liniste, parcare in fata casei, recent renovata total! Cu o suprafata totala de 115 mp, este constituita dintr-un living spatios deschis, cu 3 zone delimitate prin pozitionarea mobilei, un dormitor, sufragerie, bucatarie mare, baie si camera, complet mobilata si utilata. Izolata exterior, laminate, termopane, centrala, instalatie cupru, camera video, totul nou, de calitate si cu gust, insumand cca 85 mp. Podul este nou, cu posibilitate de intrare de pe terasa interioara, care are cca 20 mp, suficienta ptr un gratar cu prietenii. Acoperis nou, Lindab, in stare foarte buna. Se poate locui imediat, se vinde mobilata si utilata ca in poze, detine toate utilitatile, fara sarcini, negociabil.

Daca si dumneavoastra aveti o proprietate in Resita sau in Judetul Caras-Severin si doriti sa o vindeti, va rugam sa sunati la numarul de telefon 0784 726 875, Petre Culcea si vom crea un profil personalizat pentru vanzarea acesteia, vizibil pe cel mai accesat site de imobiliare din zona. Va multumim!

3. Situatia juridica:

Aceasta proprietate detine informatii reale, fiind verificata si evaluata in prealabil de Compartimentul Suport Back-Office. Detine acte in regula, cadastru, intabulare si este libera de sarcini.

RECOMANDARE: PENTRU A VIZUALIZA TOATE OFERTELE SI A PRIMI NOTIFICARI CU NOILE OFERTE, VA RUGAM SA SOLICITATI CERERE DE PRIETENIE PE FACEBOOK, Petre Culcea SAU PE GOOGLE, Activmob.ro, LA RUBRICA ECHIPA DIN RESITA. MULTUMIMI

ID.ACTIVIMOB;203952

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-resita-central-renovata-53800-euro-negociabil/115i8f8i8feg7235261497h1ddd99090.html>

Comparabila 3

publi24.ro
o mare lume

Contul meu ★ Favorite 📦 Livrare Gratuita ? Ajutor

+ Adauga

Casa de vanzare centru resita

📍 Caras-Severin, Resita 📍 Vezi pe harta

67 000 EUR

Valabil din 19.09.2019 15:04:07

0771682171

Mesaj

Fa ofert



👁 Vizualizari: 1554

🚩 Raporteaza



andrei marius

Vezi toate anunturile

+ Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Stadiul constructiei	Finalizat	Suprafata terenului	500,0 m ²
Suprafata utila	100,0 m ²	Suprafata construita	100,0 m ²
Numar camere	4	Numar bai	2
Numar niveluri	1	Locuri parcare	1

Descriere imobiliare

CASA DE VANZARE IN CENTRU RESITA la 1 minut de gara de sud si piata de sud , la 2 minute de centru mers pe jos. Casa este compusa din : 4 camere , 2 bucatarii , o baie cu cada si cabina de dus , o baie de serviciu , camera pentru depozitare fructe legume etc prevazuta cu scara pt acces in pod , pod mare pretabil pt mansarda , coridor , curte interioara pretabila contnuire garaj , gradina in spatele casei pe deal , anexe in curte pt depozitare orice , loc de parcare in fata casei , usi si geamuri termopane Q FORT 6 STELE , centrala termica , fatada izolata si o latura , direct de la proprietar fara intermediari , pret 67000 de euro negociabil , tel .0771682171 , 0766353938 .

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-de-vanzare-centru-resita/hhgg99h5i2g5768h14d0g29e144heiee.html>

Date suplimentare: Resita, str.G.A Petculescu, teren 500 mp, Sc=120 mp, PIF cca 1975, pret vanzare 67.000 eur, nemobilat.

Comparabile suplimentare

publi24.ro
o marca rumessmedia

Contul meu ★ Favorite 📦 Livrare Gratuita ? Ajutor + Alta

Vand casa parter +demisol partial
Caras-Severin, Resita Incheie harta

67 000 EUR
Valabil din 24.09.2019 12:45:04

0725885282

Mesaj Fa c

Vizualizari: 1910
Raporteaza

Dancu Camelia
Vezi toate anunturile
Din aceste

Distributie anuntului

Specificatii

Stadiul constructiei	Finalizat	Suprafata terenului	300,0 m ²
Suprafata utila	140,0 m ²	Suprafata construita	100,0 m ²
Numar camere	4	Numar bai	2
Anul constructiei	1960	Numar niveluri	2
Lecuri parcare	1	Destinatie	Rezidential
Structura de rezistenta	caramida	Invelitoare acoperis	Tigla
Numar bucatarii	1	Vicii	Nu are
Disponibilitate proprietate	Imediat	Amenajare strazi	Asfaltate, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, C...	Sistem incalzire	Centrala proprie
Acces internet	Cablu, Wireless	Stare interior	Renovat
Ferestre cu geam termopan	Lemn, PVC	Rulouri/Obloane	Lemn
Usa intrare	PVC	Podole	Dusumea, Gresie, Parchet
Uei interior	Celulare, Lemn, PVC	Paredi	Vopsea lavabila
Bucatarie	Partial mobilata, Utilata	Conterizare	Apometre, Contor caldur...
Mobilat	Complet	Detalii imobii	Acoperis, Curte, Gradina

Descriere imobiliara

Casa la cheie cu posibilitati extindere, 4 camere, 2bai, bucatarie, holuri, camera, centrala termica, toate utilitatile, curte, gradina; acces strada modernizata. Accept orice linie de creditare. Pretul de 67000euro include mobilierul si toate obiectele necesare intr-o gospodarie.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/vand-casa-parter-demisol-partial/6848dgg3if347f1hdefg4i6f181fh2h3.html>



Casa pe Pictor Ion Andreescu

Resita, Judet Caras-Severin · Adaugat La 18:38, 15 septembrie 2019, Numar anunt: 187178888

Imi place 105 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

79 000 €

Negociabil

Trimiteti mesaj

0761 979 779



Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta



Alex

Pe site din mai 2014

Anunturile utilizatorului

Oferit de	Proprietar	Camere	3 camere
Suprafata utila	300 m ²	Locuinta mobilata / utilata	Complet

Casa cu 3 camere , living , baie si bucatarie complet utilate. In curte se afla un garaj si pivnita.
Pod cu posibilitate de mansarda. Posibilitatea de acces in curte pentru a parca 2 masini.

Pentru mai multe detalii : 761979779
733028439



<https://www.olx.ro/oferta/casa-pe-pictor-ion-andreescu-IDcFnMk.html#fbd9169348>

Vand casa 3 camere, zona Triaj, ID 585

Caras-Severin (judet), Resita

39 000 €

355 €/m²

OFERTA DE AFACERI



Caius
0 724 070 200

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate (ID Storia.ro 3988731) si as dori sa obtin mai multa informatie inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia.ro) office@storia.ro

... Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generalaSuprafata construita (m²): **110 m²**Numarul de camere: **3**Suprafata teren (m²): **300 m²**Suprafata utila (m²): **110**Numarul total de etaje: **1**Anul constructiei: **1970**Compartimentare: **semidecomandat**Numarul de bai: **1****Descriere anunt**

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Casa 3 camere semidecomandat, situat in zona Triaj cu urmatoarele caracteristici:

Suprafata 110 mp, Teren 300, Curte si gradina 200

3 camere, hol, bucatarie si spais,baie,

Anexe:beci,magazie lemne

Fara acces auto in curte

Strada betonata

Apa

Canalizare

Curent

Gaz

Incalzire cu teracora pe gaz

Geamuri lemn si sticla normala

Structura caramida arsa fundatie beton si piatra si placa de beton

Acoperis tigla

<https://www.storia.ro/oferta/vand-casa-3-camere-zonatriaj-id-585-IDgi7d.html>

Date de piata (comparabile) teren

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite €

Cauta anunturi...

Toate judetele

Publi24.ro / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren de vanzare in resita**69 EUR**

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

Valabil din 12.08.2019 21:43:22

Specificatii

Suprafata terenului	1800,0 m ²	Front stradal	19.00
		Cod de identificare	intravilan
Utilitati generale	Apa, Curent trifazic, Canalizare		

Descriere Imobiliare

Terenul este situat in zona centrala a Resitei are 1800 mp 19m front stradal apa canalizarea si curentul sunt pe teren conducta de gaz metan la 20 m. Terenul este la orizontala si este liber de sarcini, suprafata totala: 1800, Front stradal: 19

Utilitati:**Utilitati Generale:** Apa, Curent trifazic, CanalizareVezi detalii pe www.romimo.ro

0724219454

Mesaj

Fa oferta

Vizualizari: 1021

Raporteaza

**salajan nicolae**

Vezi toate anunturile

Urmareste

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-resita/7b0161727e616b57.html>

Informatii suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: terenul este situat pe str. Crisan, in apropiere de Autogara, acces: drum neasfaltat, forma regulata: f.s 19 mp, destinatie rezidentiala sau comerciala. Pret: 69 euro/ mp negociabil.

Comparabila 2

→  [olx.ro/oferta/teren-pentru-constructii-zona-lunca-omv-IDcmztn.html](https://www.olx.ro/oferta/teren-pentru-constructii-zona-lunca-omv-IDcmztn.html)



n aplicatie

**Teren Pentru Constructii - Zona Lunca OMV**

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 07:05, 16 mai 2019, Numaranunt: 182695609

55 000 €

Oferit de	Agentie	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 200 m ²		

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

Anunturi publicate de: Magister Afaceri Imobiliare

Anuntul Teren Pentru Constructii - Zona Lunca OMV este adaugat de pe Storia.ro.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-pentru-constructii-zona-lunca-omv-IDcmztn.html>

Magister Afaceri Imobiliare

Romania

Resita, Caras-Severin (localitate)

 **0745 114 932**

Date suplimentare obtinute telefonic de la agent Imobiliar : Ion Balanoiu, agentia Magister Imobiliare:
Teren vandut in luna iunie 2019 cu 55.000 euro: 46 euro/ mp.

Comparabila 3

**1 €**

Negociabil

Credeti si platesti Paradoxul.
Intre 200 si 1500 Lei

✉ Trimite mesaj

☎ 0744 550 870

📍 Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta**Opre**

Pe site din mai 2014

Anunturile utilizatorului

Teren zona piata de masiniResita, judet Caras-Severin 📱 Adaugat de pe telefon La 23:47, 7 martie 2019,
Numar anunt: 167619656

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 200 m ²		

OPEL MOVANO: 110000 km, 2014, 1.7, 140 km/h

Vand/inchiriez teren situat pe strada Fagarasului (zona pietei de masini). Avand o suprafata de 1200m2 este pretabil pentru diverse activitati comerciale ca ex: spalatorie auto, platz auto, service auto, vulcanizare, etc. Pret pentru vanzare 60€m2, pentru inchiriere 1€m2, negociabil!

<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-piata-de-masini-IDblivQ.html#3ed484e73e>

Date obtinute de la vanzator la nr. tel: 0744 550871 teren pe Fagarasului, f.s 20 ml la dr. asfaltat, toate utilitatile la limita, Pret: 60 euro/ mp

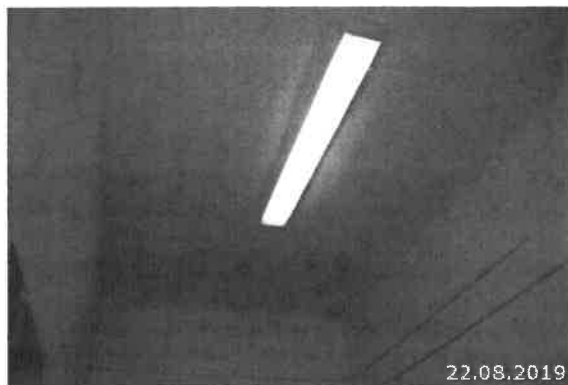
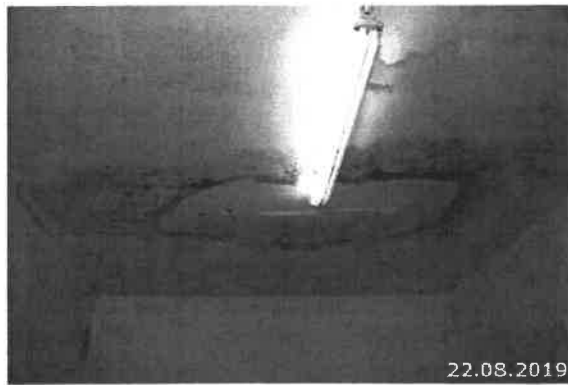
Anexa nr.4 - Fotografii:
Acces, Vecinatati



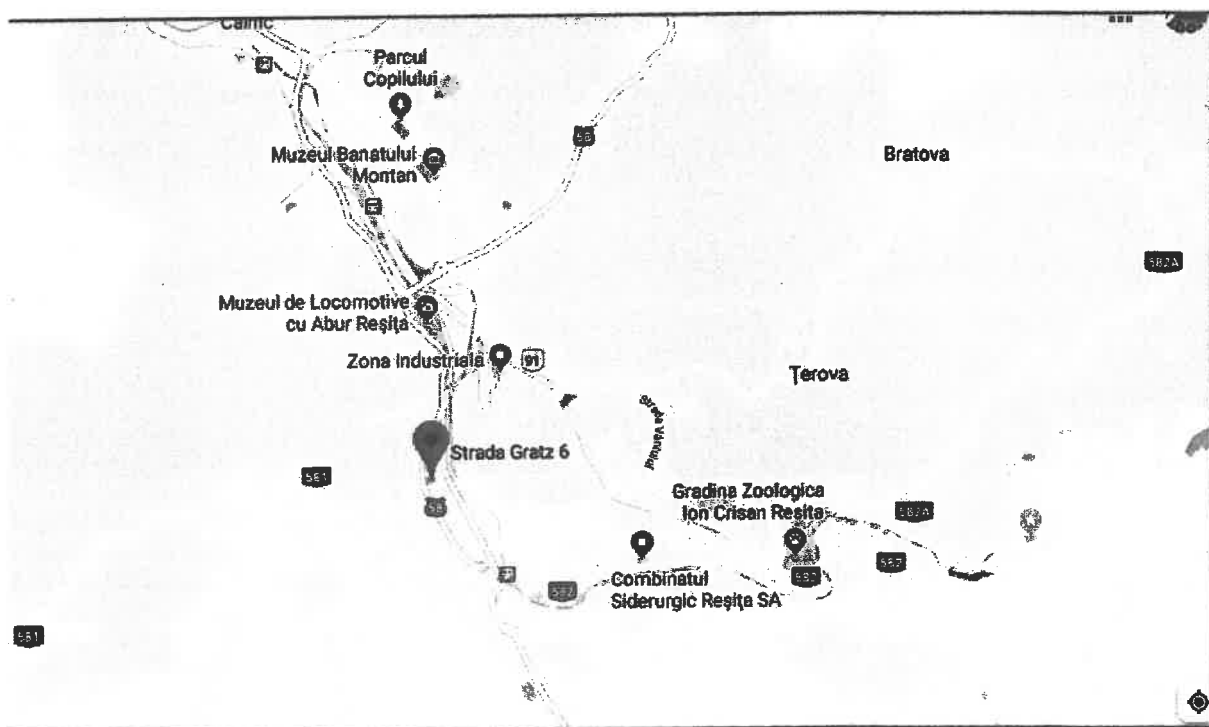
Perspectiva imobil







Anexa nr. 5 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:





<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobiliare/Harta.html>

Anexa nr. 6 – Documente de proprietate și documentație cadastrală

