



**HOTĂRÂREA NR. 70
DIN 25.02.2021**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 255 mp, identificat în CF nr. 45827 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Vârfului, nr. 12 către numita GEORGIU DOMNICA

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 25.02.2021;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 10723/10.02.2021 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 10725/10.02.2021, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de cererea nr. 62928/12.08.2019, prin care doamna Georgiu Domnica solicită cumpărarea terenului în suprafață de 255 mp, identificat în CF nr. 45827 Reșița;

Luând în considerare extrasul de carte funciară nr. 45827 Reșița;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 322/09.08.2019;

În baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L. nr. 7/20.01.2020, pentru evaluarea terenului în suprafață de 255 mp, identificat în CF nr. 45827 Reșița;

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

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

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

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

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

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

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 255 mp, identificat în CF nr. 45827 Reșița, conform Raportului de evaluare nr. 7/20.01.2020, întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 255 mp, identificat în CF nr. 45827 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Vârfului, nr. 12, județ Caraș Severin, către numita Georgiu Domnica, la prețul de **2.800 euro**,



conform raportului de evaluare întocmit de către . S.C. EGON 2001 S.R.L. TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

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

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

Art. 5 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 6 - Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către numita Georgiu Domnica.

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

Art. 8 - Prezenta hotărâre se comunică:

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MĂDĂLINA MIRUNA CHIOSA**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
LUCIAN CORNEL BUCUR**



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

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

Nr. raport: 7/20.01.2020

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Identificat cu CF nr.45827 Resita, nr.Top 45827

situat in loc. Resita, str.Varfului,nr.12, jud. Caras-Severin

S = 255 mp

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si utilizatorului

IANUARIE 2020

20.01.2020

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 255 mp, inregistrat in CF nr.45827 Resita, Nr.Top 45827, situat in localitatea Resita, str.Varfului, Nr.12, jud. Caras-Severin.

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

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

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 20.01.2020, este:

2.800 EUR, echivalent a 13.400 LEI

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

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



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului.....	5
3. Termenii de referinta ai evaluarii	6
Obiectul evaluarii	6
Adresa proprietatii	6
Scopul evaluarii	6
Clientul raportului	6
Utilizatorul raportului.....	6
Proprietar	6
Drepturi de proprietate evaluate	6
Baza de evaluare.	6
Tipul valorii estimate	6
Data evaluarii	7
Inspectia proprietatii.....	7
Moneda in care se exprima valoarea estimata	7
Modalitati de plata	7
Conformitatea evaluarii cu SEV	7
Procedura de evaluare	7
Natura si sursa informatiilor.....	8
Responsabilitatea fata de terti	8
Ipoteze.....	8
Ipoteze speciale	10
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	10
Conformitatea evaluarii cu SEV / Devieri de la SEV	10
4. Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	11
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului	11
Descrierea amenajarilor si constructiilor	12
Date privind impozitele si taxele	12
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente	12
Analiza pietei imobiliare	12
5. Analiza datelor și concluziilor.....	15
Cea mai buna utilizare.....	15
Metoda comparatiei directe	17
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	18
6. Anexe	20

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului de evaluare	20.01.2020	
Data inspectiei	15.01.2020 (<i>Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii</i>)	
Data evaluarii	20.01.2020	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Resita, str.Varfului, Nr.12, Jud. Caras - Severin	
Cartier / amplasare	Resita-Periferic, zona ansamblu urban Randuri	
Utilitati	Energie electrica, apa (retea localitate), gaz, canalizare (retea localitate)	
Acces	drum secundar pietruit str.Varfului	
Suprafata teren	St = 255 mp (<i>din acte si masuratori cadastrale</i>)	
Proprietari	STATUL ROMAN	
Utilizare existenta	Teren liber (<i>destinatie: curti constructii</i>)	
Curs de schimb valutar	4,7792 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	2.800 EUR	13.400 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini inregistrate	Conform extras CF prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.	
Identificarea proprietatii	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul adresei postale.	
Observatii speciale	-	
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	-	

2. Certificarea evaluatorului

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

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

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii Proprietatea imobiliara - TEREN INTRAVILAN

Adresa proprietatii Resita, str.Varfului, Nr.12, Jud. Caras - Severin

Scopul evaluarii Estimarea **valorii de piata** a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea vanzarii.

Clientul raportului U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar STATUL ROMAN

Drepturi de proprietate evaluate In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre STATUL ROMAN, in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra teren si constructii este înscris în Cartea Funciară nr. 45827 Resita, jud Caras Severin, cu nr. cadastral 45827.

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini.

Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a “valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018.

Data evaluarii	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 20.01.2020 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna ianuarie 2020 . Data evaluării este 20.01.2020 .
Inspectia proprietatii	Inspectia a fost efectuată în data de 15.01.2020 , de către evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimație nr. 12378, în prezența dna Birsanu Adela și dna Georgiu Domnica. Valoarea este valabilă în ipoteza că starea fizică a proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (20.01.2020) este cel afișat de BNR, și anume 4,7792 lei/EUR .
Modalități de plată	Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102- Implementare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 400 – Verificarea evaluării ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Procedura de evaluare	Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspectia proprietatii; ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

- ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✓ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor

Documentele si schitele puse la dispozitia evaluatorului:

- Extras de Carte Funciara nr. 45827 Resita, nr.cerere 51668/18.10.2019;
- Certificat de urbanism nr.322/09.08.2019;
- Cerere nr.62928/12.08.2019;
- Plan de amplasament si delimitare imobil scara 1:500;
- Raport privind verificarea terenului nr.62928/13.09.2019;
- Hotararea nr.334/30.09.2019

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

Responsabilitatea fata de terti

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

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- ✓ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- ✓ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse)

care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

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

vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale	Nu sunt
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport; ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
Conformitatea evaluarii cu SEV	Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect.	Conform documentelor (extras de carte funciara nr.45827 Resita), proprietatea este descrisa astfel:
Descrierea juridica	- Teren intravilan, avand suprafata de 255 mp , nr.cadastral/top 45827 Proprietar: STATUL ROMAN
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

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

- Proprietatea este amplasată în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, zona ansamblu urban Randuri, cu acces auto din drum principal asfaltat un drum secundar pavat cu piatra str.Varfului. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.
- Tipul zonei: rezidential
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Da, mici comercianti
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Nu
- Altele: terenuri libere

**Informatii
despre
amplasament.
Descrierea
terenului**

Proprietatea este amplasata in zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, zona ansamblu urban Randuri, cu acces auto din drum principal asfaltat un drum secundar pavat cu piatra str.Varfului;

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: $S = 255 \text{ mp}$ (*din acte si masuratori cadastrale*)
- Inclinare: panta usoara
- Forma: neregulata
- Utilitati:
 - Retea urbana de energie electrica: existenta
 - Retea urbana de apa: existenta
 - Retea urbana de termoficare: inexistentă
 - Retea urbana de gaze: existenta
 - Retea urbana de canalizare: existenta
 - Retea urbana de telefonie: existenta
- Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății nu sunt disponibile.

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

Analiza pieței imobiliare

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta 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.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (rezidențial) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinație rezidențială situate în zone similare a Municipiului Resita, Jud. Caras-Severin.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în localitatea Resita, Jud. Caras-Severin.

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

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Generalități

Resita - reședința a județului Caras – Severin, este amplasată în sud-vestul României, în partea de nord, nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Barzava, la poalele muntelui Semenik, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare.

Municipiul este desfurat de-a lungul cursului regularizat al râului Barzava. Accesul în oraș se face de pe două cai principale rutiere : dinspre Timisoara pe DN 58b, respectiv dinspre Caransebes pe DN 58 și calea ferată dinspre aceleasi directii.

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

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

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

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

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

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

Oferta competitiva

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

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

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

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre **20 euro/mp – 24 euro/mp**. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere,

la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

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

In general, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este scazuta.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o ușoara scadere.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare** este definita ca fiind **utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

- permisa legal
- fizic posibila
- fezabila financiar

- o maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite).

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

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

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

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

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

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

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

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

Metode de evaluare

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

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

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

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

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

Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **20- 24EUR/mp**.

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

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale,

conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vanzatorului.

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

2.800 EUR, echivalent a 13.400 LEI

**Analiza
rezultatelor si
concluzia
asupra valorii**

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

Abordarea prin comparatia directa = **2.800 EUR**

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

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

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

2.800 EUR, echivalent a 13.400 LEI

la cursul valutar de 4,7792 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Ofertele de vanzare ale terenurilor similare din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt reduse ca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 20-24 EUR/mp, pretul diferind in functie de destinatie, localizare, suprafata, deschidere, utilitati, etc.

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

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

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, în formașilor culese din surse publice de informații și în informașilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmisă, 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 informașilor 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 informașilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea — Presupune finalizarea procesului de obținere a informașilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informașilor relevante identificate. • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informașilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informașilor 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).				
FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	255,00 mp	750,00 mp	525,00 mp	1000,00 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	24 €/mp	23,0 €/mp	20 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	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	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Resita, str. Vârfului	Resita, Dealul Lupacului, Cartierul Francuz locatie mai buna	Resita, Muncitoresc (str. Vanatorilor)	Resita, Moroasa (intre str. Caen si str. Codrului) locatie mai buna
SUPRAFATA (mp)	255,00 mp	750 mp	525 mp	1000 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum public pietruit	piatra	cu piatra
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta usoara	drept	in panta	in panta
UTILITATI DISPONIBILE	en. el/apa/gaz/canalizare	in zona	toate utilitatile	toate utilitatile
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	regulata/cca 30 m	regulata/cca 25 m	neregulata/dubla deschidere 18 m
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost utilizate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	255,00 mp	750 mp	525 mp	1000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		24 €/mp	23 €/mp	20,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-3,6 €/mp	-3,5 €/mp	-3,0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		20 €/mp	20 €/mp	17 €/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)		20 €/mp	20 €/mp	17 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	20 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	20 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	20 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	20 €/mp	17 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Resita, str. Varfului	Resita, Dealul Lupacului, Cartierul Francez	Resita, Muncitoresc (str. Vanstorilor)	Resita, Moroasa (intre str. Caen si str. Codrului)
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna
Quantum ajustare (%)		-25%	-30%	-30%
Quantum ajustare (€/mp)		-5 €/mp	-5,5 €/mp	-5,1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		15 €/mp	14 €/mp	12 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	255,00 mp	750 mp	525 mp	1000 mp
Quantum ajustare (%)		0%	0%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,6 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum public pietruit	drum public pavat cu piatra	drum public pavat cu piatra
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta usoara	drept	in panta	in panta
Quantum ajustare (%)		-20%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		-3 €/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en. el/apa/gez/canalizare	In zona	toate utilitatile	toate utilitatile
Quantum ajustare (%)		10%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		1,5 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	regulata/ cca 30 ml	regulata/ cca 25 ml	neregulata/dubla deschidere 18 ml
Quantum ajustare (%)		-15%	-15%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-2,3 €/mp	-2,1 €/mp	-1,2 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-25%	-15%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-3,8 €/mp	-2,1 €/mp	-0,6 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		11 €/mp	12 €/mp	11 €/mp
Cheltuieli pt. aducerea la stadiul de teren constructibil nu		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		11,48 €/mp	11,63 €/mp	11,31 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		12,00	7,90	6,90
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		59%	41%	41%
Numarul de ajustari (buc.)		4	2	3
VALOARE DE PIATA*		11 €/mp	2.800 € echivalent a	13.800 lei
*Conform GEV 690/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co.C), care este cea mai apropiata de valoare fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				Curs valutar RON:
				4,7792 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

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 nicio 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 scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde de piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Reșița, Dealul Lupacului, Cartierul Francez - locație mai bună (-25 %)

Co_B: Reșița, Muncitoresc (str. Vanatorilor) - locație mai bună (-)

Co_C: Reșița, Morosoa (între str. Caen și str. Codrului) - locație mai bună (-30 %)

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

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunoaște 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 necesită ajustări

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 5%

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

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

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 scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum public pietruit - similar

Co_B: drum public pavat cu piatră - similar

Co_C: drum public pavat cu piatră - 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: drept - superior (-20 %)

Co_B: în pantă - similar

Co_C: în pantă - 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 nevoia 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/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, an ei, GPL etc), se conduc la rezolvarea acestei situații. Toate acestea opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, înseamnă 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: în zonă - inferior (10 %)

Co_B: toate utilitățile - similar

Co_C: toate utilitățile - similar

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

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea 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) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată/cca 30 m - superior (-15 %) B: regulată/cca 25 m - superior (-15 %) C: neregulată/dubla deschidere 18 m - superior (-10 %)

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.

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

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHIOSA MĂDĂRNA MIRUNA



CONTRASEMINERĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR WOLAN CORNEL

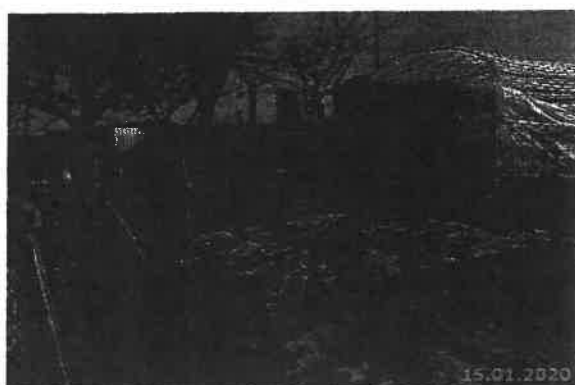
Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces , vecinatati

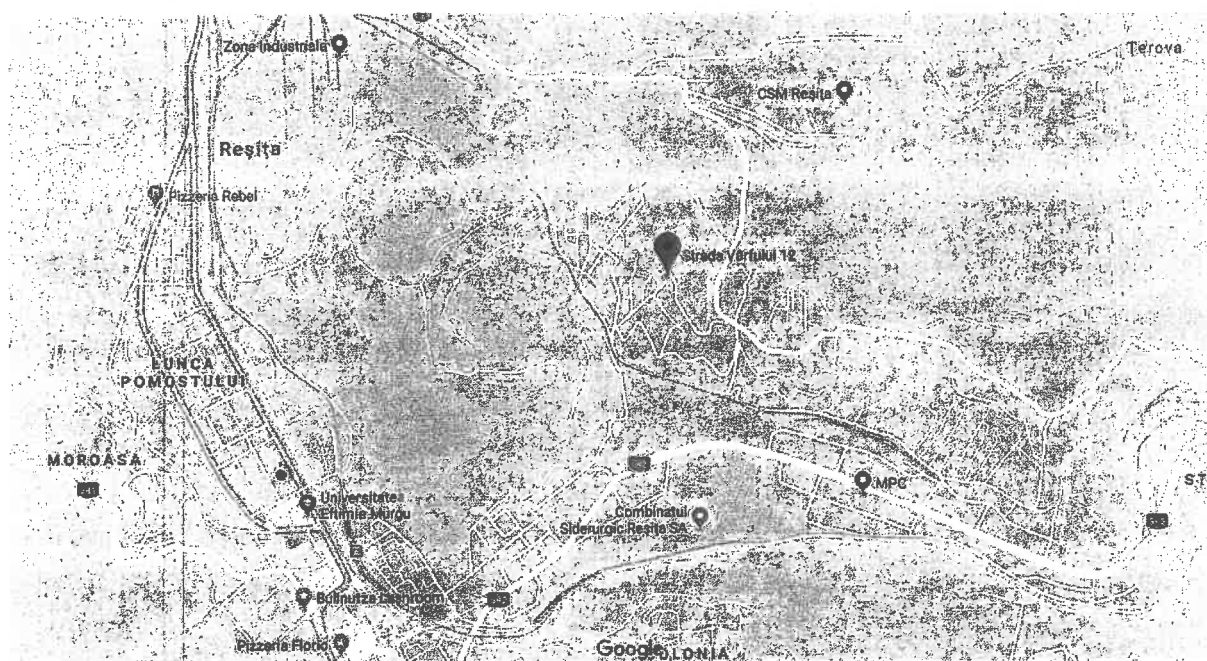


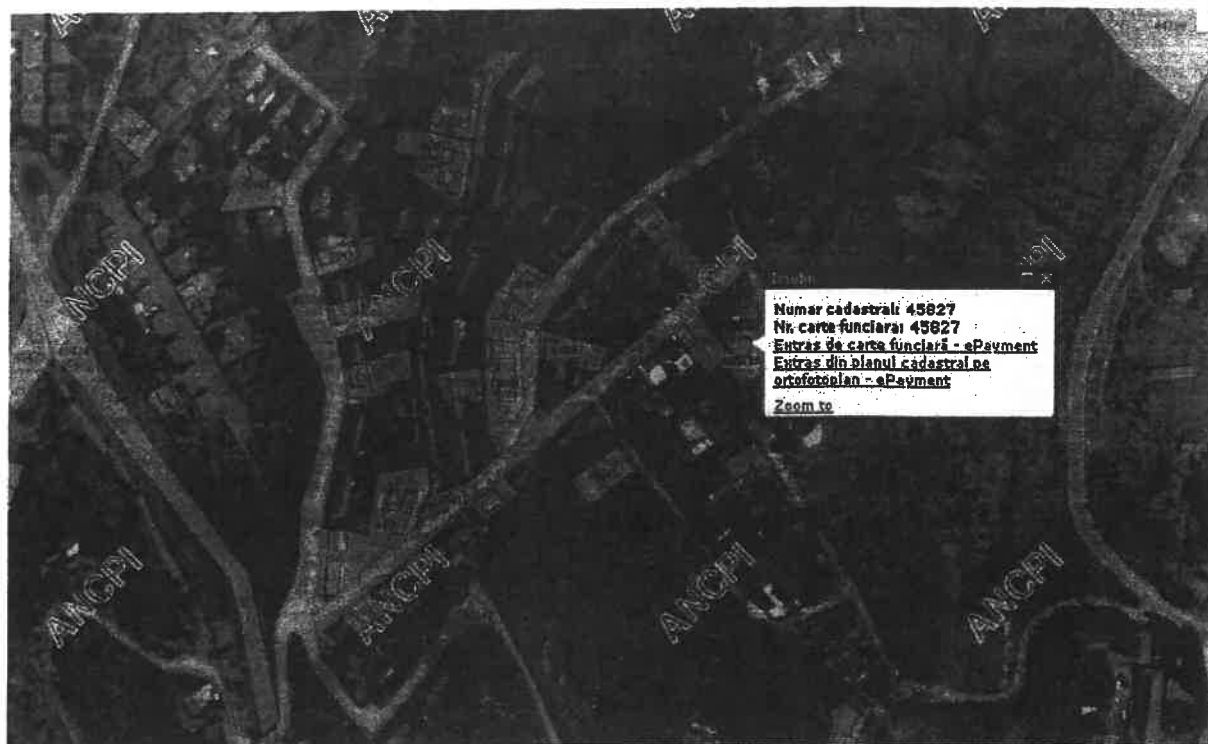
Perspectiva teren





Anexa nr. 3 - Harta





<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

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

Comparabila A

Parcela In Cartierul Francez - Resita

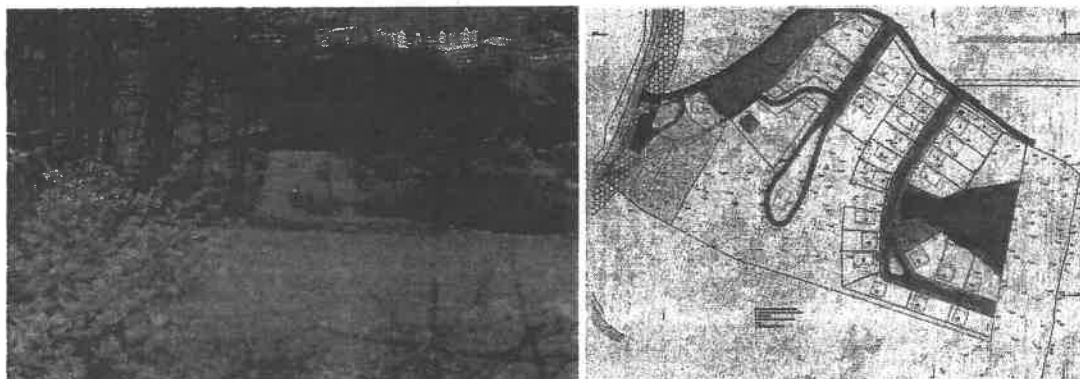
Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 14:36, 29 septembrie 2019, Numar anunt: 162275147

24 €

Negociabil

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	intravilan
Suprafata utila	750 m²		

Vand parcela la alegere in Cartierul Francez din dealul Lupacului, Resita sau schimb cu echivalent in Timisoara.



Trmite mesaj

0727 431 579

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

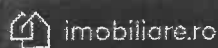
Doru

Pe site din oct 2013

<https://www.olx.ro/oferta/parcela-in-cartierul-francez-resita-IDaYTb5.html#3ed484e73e>

Informatii suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: terenul este situat in Cartierul Francez din Dealul Lupacului, acces: drum pe un drum pietruit, forma regulata: f.s cca 30 mp, destinatie/rezidentiala. Pret: 24 euro/ mp negociabil.

Comparabila B



12.000 EUR - teren constructie casa zona muncitoresc cu cladire pentru demolare
Resita, zona Muncitoresc - Vezi hartă

12.000 EUR

28,57 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Teren pentru constructie casa, 525 mp, front stradal 25 m. Ideal pentru constructia a doua case alaturate, toate utilitatile: electricitate, gaz, 2 bransamente pentru apa si canal. Pe teren se afla o cladire care necesita demolare (casa partial prabusita). Locatia se afla la 5 minute mers pe jos pana la statia autobuz Muncitoresc, strada recent reabilitata.

Caracteristici

Suprafată teren:	525 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	25 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Da

Specificatii

Utilități

- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Gaz
- ▶ Curent

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: pietruite
- ▶ Iluminat stradal

Localizare și împrejurimi



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/resita/muncitoresc/teren-constructii-de-vanzare-XV0403235>

Date obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren in suprafata de 525 mp, Muncitoresc, periferic, strada secundara, str. Vanatorilor, fs. : 25 m, acces : drum pavat, toate utilitatile , teren in panta usoara, pe teren exista o casa partial prabusita, mai sunt aprox. 30 mp. Prêt : 12.000 euro negociabil.

Comparabila C

[Agenti Libre](#)
[Creare Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADAGĂ ANUNȚ](#)

VÂNZARE
**Teren constructie
1000mp in Resita,
Moroasa**

20.000 EUR
 ID 1336236

▲ Terenuri | 1000 m²

◆ Resita, Caras-Severin / Moroasa 1

☎ **0722756822** ✓
 ✉ TRIMITE MESAJ
 ☆ SALVEAZĂ ANUNȚUL

Descoperă noua ta mașină!
 ⬇ **DESCARCĂ APLICAȚIA**

Zona	Moroasa 1	Suprafață teren	1000 m²
Tip teren	Construibil	Clasificare teren	Intravilan

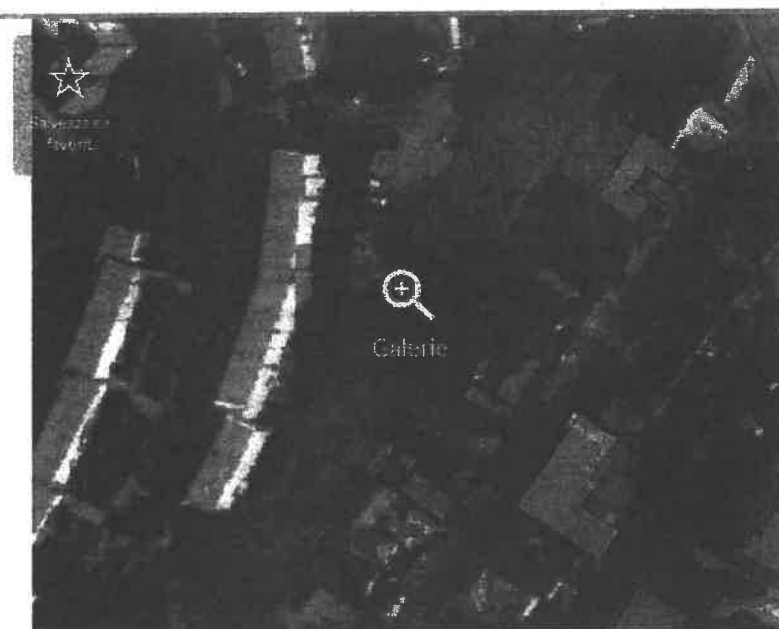
De vanzare teren pentru constructie 1000mp, situat in Resita, zona Moroasa, intre strazile Codrului (4m front stradal) si Caen (18m front stradal). Teren in panta, pretandu-se la o constructie pe doua niveluri.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

<https://homezz.ro/teren-constructie-1000mp-in-resita-moroasa-1336236.html>

Informatii suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren in panta accentuata, suprafata 1000 mp, f.s 18 ml la str. Caen si 4 m la str. Codrului, forma neregulata, acces drum secundar pavat cu piatra

Oferte vanzare teren suplimentare

**22 €**

Negociabil

Trămite mesaj

0745 606 769

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Julia

Pe site din apr 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

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

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 18:10, 15 Ianuarie 2020, Numar anunt: 169519941

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
-----------	------------	-------------------------	------------

Suprafata utila	1 764 m²
-----------------	----------------------------

Proprietar, vand teren intravilan in suprafata de 1764 mp, categorie de folosinta curti constructii, situat in centrul Resitei, zona Moroasa I, intre strada Codrului si strada Ioan Poptelecan, cu acces din strada Ioan Poptelecan, la pretul de 22 €/mp. Terenul are acces la toate utilitatile. Informatii suplimentare la nr. de telefon 745606769



<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-in-moroasa-i-aproape-de-centrul-civic-din-resita-IDbthSB.html#d7583da126>

storia

Inapoi la cautare » Teren de Vanzare » Caras-Severin » Resita » Resita

Teren de Constructii zona Moroasa Resita
» Caras-Severin (judet), Resita

17 000 €
34 €/m²

OFERTA DE ACHIZITIE

 **Ion Balanoiu**
0 745 114 932

Numele Tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate (ID Storia.ro 1328779) si as dori sa obtin mai informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

☐ Vreau sa primesc oferta similare

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **500 m²**Tip proprietate: **teren intravilan**Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Caracteristici

Gard

Acces - drum asfaltat

Canalizare

Zone verzi

Apa curenta

Electricitate

Scoli

Conducta de gaze naturale

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

