ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL RESITA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 258
DIN 30.07.2020
privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere a unor imobile, proprietate privată, reprezentând terenuri ce se află în coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică privind construire "Legătură rutieră între DN 58 – Valea Ţerovei, în municipiul Reşiţa" Tronson 1 – Deviere conductă Transgaz

Consiliul Local al Municipiului Reşiţa întrunit în şedinţa ordinară din data de 30.07.2020;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reşiţa, nr. 45858/17.07.2020 şi Raportul de specialitate comun al Direcţiei Buget Finanţe-Contabilitate, Resurse Umane şi al Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat nr. 45859/17.07.2020, precum şi rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Prin Documentaţia de avizare a lucrărilor de intervenţie pentru lucrarea Legătură rutieră DN 58 – Valea Ţerovei, în municipiul Reşiţa, se propune creşterea nivelului calităţi de traficului în municipiul Reşiţa, prin construirea unei centuri ocolitoare, astfel încât traficul greu să fie deviat pe acest nou drum de acces;

Ţinând cont de Hotărârea Consiliului Local nr. 420/27.11.2019 privind aprobarea Documentaţiei de avizare a lucrărilor de intervenţie pentru lucrarea "Legătură rutieră între DN 58 – Valea Ţerovei" în Municipiul Reşiţa;

Luând în cosiderare Adresa nr. 38547/18.06.2020 emisă de municipiul Reşiţa;

Văzând Planul de situaţie privind coridorul de expropriere aferent obiectivului "Legătură rutieră între DN 58 – Valea Ţerovei" Tronson 1 – Deviere conductă Transgaz, întocmit de PFA Ioana Burian;

În baza măsurătorilor efectuate în teren şi a planurilor de amplasament şi delimitare ale imobilelor, realizate de PFA Ioana Burian, ce devin documente oficiale, sens în care aceasta răspunde în condiţiile legii pentru corectitudinea datelor şi informaţiilor cuprinse în acestea;

În amplasamentul lucrării aferente lucrării: Legătură rutieră între DN 58 – Valea Ţerovei, în municipiul Reşiţa, Tronson 1 – Deviere conductă Transgaz, au fost identificate un număr de 17 imobile, reprezentând terenuri ce se suprapun pe locaţia unde urmează a fi realizate lucrările de construire Legătură rutieră DN 58 – Valea Ţerovei, în municipiul Reşiţa, Tronson 1 – Deviere conductă Transgaz;

Ţinând cont de rapoartele de evaluare întocmite de S.C. EGON 2001 S.R.L, prin evaluator autorizat Doru Dumitru Petrică, înregistrate sub numerele: 95/24.07.2019, 100/24.07.2019, 102/24.07.2019, 103/24.07.2019, 106/24.07.2019, 107/24.07.2019, 139/24.07.2019, 142/24.07.2019, 153/24.07.2019, 154/24.07.2019, 175/16.08.2019, 176/16.08.2019, 178/16.08.2019, care răspunde în condiţiile legii pentru excatitatea informaţiilor şi a datelor cuprinse în aceste rapoarte de evaluare, pentru imobilele terenuri, afectate de coridorul de expropriere al lucrării construire "Legătură rutieră între DN 58 – Valea Ţerovei, în municipiul Reşiţa" Tronson 1 – Deviere conductă Transgaz.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, actualizat, cu modificările şi completările ulterioare.

În temeiul Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, judeţean şi local, precum şi al normelor de aplicare a Legii nr. 255/2010;

Luând în considerare prevederile art. 44 alin 1 al Legii nr. 273/2006, privind finanţele publice locale, actualizată, documetaţiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiţii noi, a căror finanţare se asigură integral din bugetele locale, precum şi a celor finanţate din împrumuturi interne şi externe, contractate direct sau garantate de autorităţile administraţiei publice locale, se aprobă de către autorităţile deliberative;

În baza Legii nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, republicată şi actualizată;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1) şi alin. (2), art. 199 alin. (1) şi alin. (2) şi art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 – Consiliului Local al municipiului Reşiţa ia act de prevederile H.C.L. nr. 420/27.11.2019 privind aprobarea Documentaţiei de avizare a lucrărilor de intervenţie pentru lucrarea "Legătură rutieră între DN 58 – Valea Ţerovei" în municipiul Reşiţa Tronson şi ***aprobă coridorul de expropriere*** al lucrării de utilitate publică de interes local privind "Legătură rutieră între DN 58 – Valea Ţerovei" Tronson 1 – Deviere conductă Transgaz, identificat conform Planului de situaţie întocmit în vederea emiterii deciziilor de expropriere, Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre;

Art. 2 – Se aprobă declanşarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor reprezentând terenuri, proprietate privată ale unor persoane fizice sau proprietatea privată a statului român, după caz, ce constituie coridorul de expropriere, reprezentând teren, în suprafaţă totală de 2.899 mp, amplasament afectat de lucrarea de construire "Legătură rutieră între DN 58 – Valea Ţerovei" Tronson 1 – Deviere conductă Transgaz.

Art. 3 – Se însuşesc Rapoartele de evaluare întocmite de S.C. EGON 2001 S.R.L, prin evaluator autorizat Doru Dumitru Petrică, înregistrate sub numerele: 95/24.07.2019, 100/24.07.2019, 102/24.07.2019, 103/24.07.2019, 106/24.07.2019, 107/24.07.2019, 139/24.07.2019, 142/24.07.2019, 153/24.07.2019, 154/24.07.2019, 175/16.08.2019, 176/16.08.2019, 178/16.08.2019, care răspunde în condiţiile legii pentru exactitatea informaţiilor şi a datelor cuprinse în aceste rapoarte de evaluare, pentru imobilele construcţii, afectate de coridorul de expropriere al lucrării de construire Legătură rutieră între DN 58 – Valea Ţerovei", conform Anexei 3 la prezenta hotărâre;

Art. 4 – Se aprobă lista cuprinzând proprietarii şi titularii altor drepturi reale ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere şi valoarea despăgubirilor individuale conform Anexa nr. 2, la prezenta Hotărâre;

Art. 5 – Se aprobă alocarea, de la bugetul local al Municipiului Reşiţa pe anul 2020 a **sumei de 4.059,6 euro,** contravaloarea în lei se va calcula la cursul BNR de la data consemnării sumelor pe numele proprietarilor imobilelor expropriate, constituind valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre, pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere în suprafaţă totală de 2.899 mp, conform planului de situaţie;

Art. 6 – Se aprobă înscrierea, după perfectarea operaţiunilor legale, în noi coli de carte funciară a imobilelor reprezentând coridorul de expropriere al investiţiei de construire "Legătură rutieră între DN 58 – Valea Ţerovei în municipiul Reşiţa" Tronson 1 – Deviere conductă Transgaz, în ***proprietatea publică*** a Municipiului Reşiţa.

Art. 7 – Se mandatează Primarul Municipiului Reşiţa, domnul Ioan Popa, pentru emiterea Deciziei de expropriere;

Art. 8 – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredinţează - Direcţia Buget Finanţe-Contabilitate, Resurse Umane şi Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat.

Art. 9 - Hotărârea se comunică:

- Primarului Municipiului Reşiţa;
- Prefectului şi Instituţiei Prefetului Judeţul Caraş-Severin;
- Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat;
- Direcţiei Buget, Finanţe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară;
- Direcţiei Urbanism ;
- Propietarilor afectaţi, prin grija Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat;
- Se publică în M.O. şi pe site-ul Municipiului Reşiţa;
- Se afişează la avizier.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Gabriel Dumitru DURUŢ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Lucian Cornel BUCUR

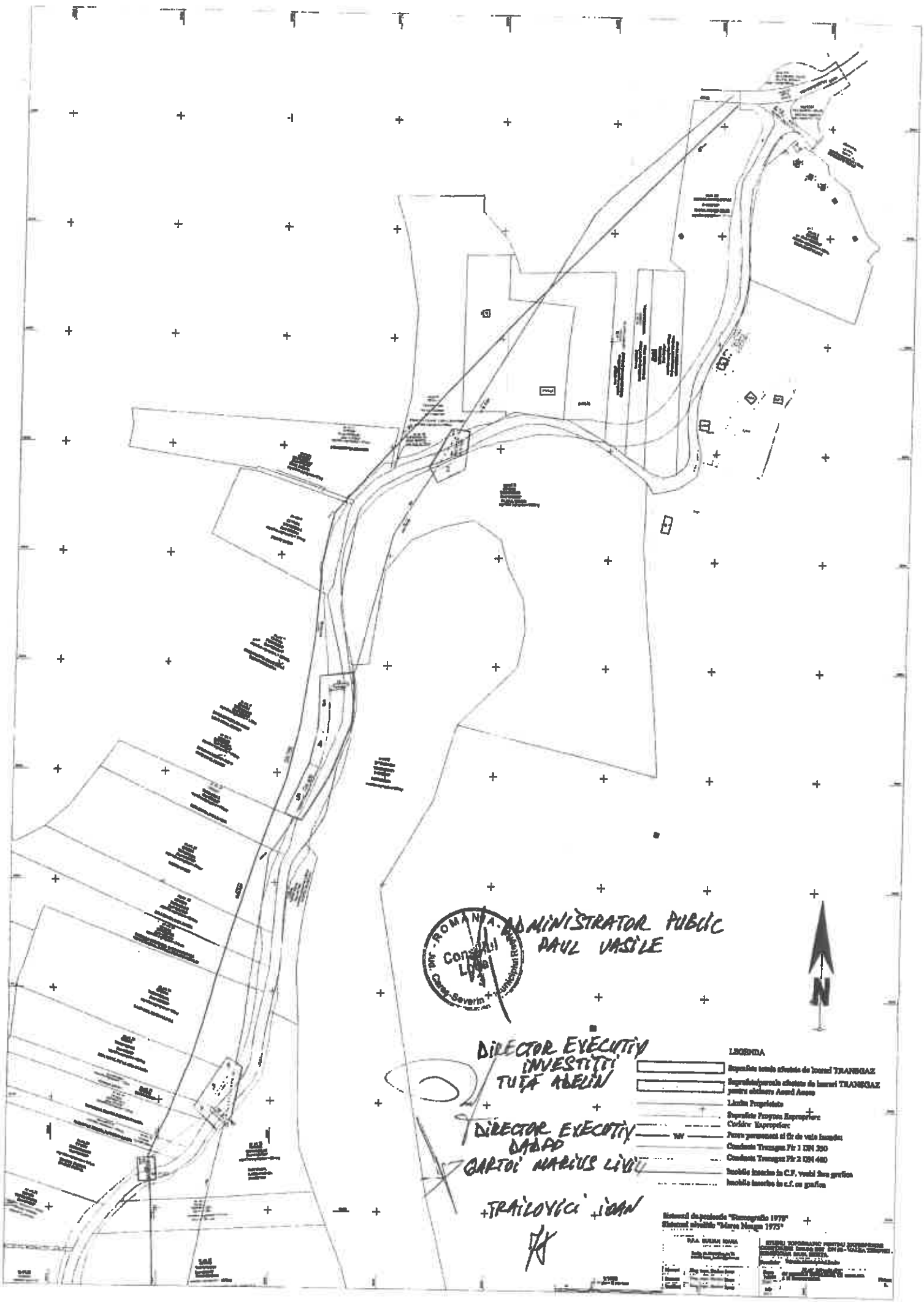
ANEXA NR. 1
LA H.C.L. NR. 258 / 30.07.202

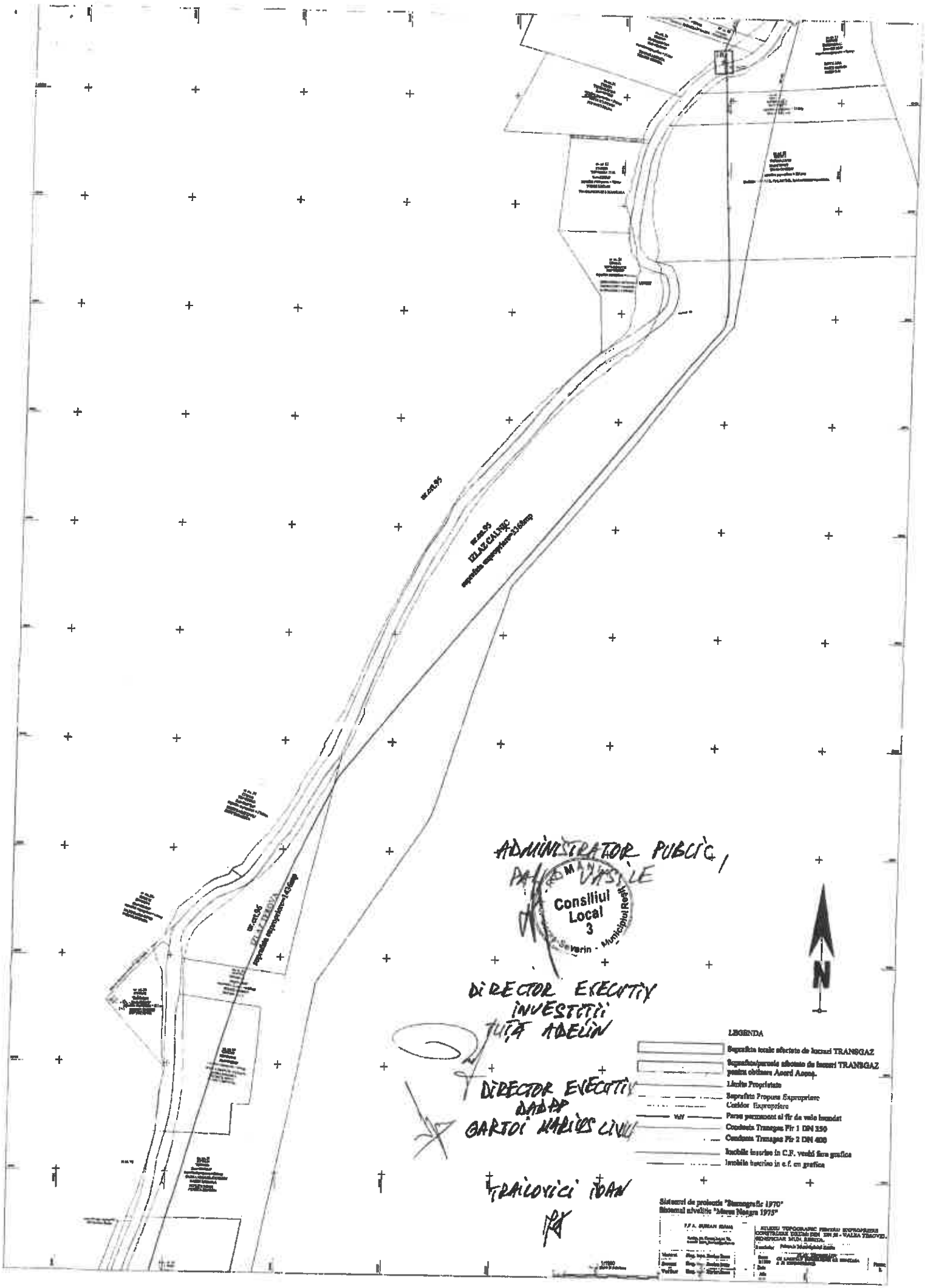
ROMANIA Judet. Caras-Severin - Municipiul Resita Primaria Mun. Resita Consiliul Local 2 Vizat

SITUATIE ACORD TRANSGAZ CONFORM PROIECT 18/2019

NR. CRT	JUDET	LOCALITATE	PROPRIETAR	NR.PARCELA/IMOBIL	CF	SUPRAFATA AFECTATA DE LUCRARI TRANSGAZ	ZONA	OBTINUT ACORD
1	Caras-Severin	Resita	COMUNA CALNIC, LOTUL ZOOTEHNIC	TOP809/2/a/88	35567	44	ZONA 1	ACORD
2	Caras-Severin	Resita	STATUL ROMAN - PRIMARIA RESITA	TOP809/2/b/20	37007	428	ZONA 1	ACORD
3	Caras-Severin	Resita	BORLOVAN VALERIU TOMA	TOP809/2/b/2	41400	475	ZONA 2/1	NOTIFICAT POSTA
4	Caras-Severin	Resita	HERGANE LUCIAN -NELU GOITI IONEL-FLORIN	TOP809/2/b/3	45404	317	ZONA 2/1	ACORD
5	Caras-Severin	Resita	HERGANE LUCIAN -NELU GOITI IONEL-FLORIN	TOP809/2/b/4	45407	435	ZONA 2/1	ACORD
6	Caras-Severin	Resita	RAICU ION, RAICU IULIANA	TOP809/2/B/9/A	36616	107	ZONA 2/2	ACORD
7	Caras-Severin	Resita	BICA PAVEL, BICA NADIA-MONICA	TOP809/2/B/9/B	33260	461	ZONA 2/2	NOTIFICAT POSTA
8	Caras-Severin	Resita	STIUBER ERWIN	TOP809/2/B/10	35605	106	ZONA 2/2	NOTIFICAT POSTA
9	Caras-Severin	Resita	RAICU ANA, RAICU COSMIN, RAICU ION	TOP809/2/B/17	36282	44	ZONA 2/2	ACORD
10	Caras-Severin	Resita	TOADER FLORICA, TOADER CORNEL	TOP809/2/B/13/1	31448	45	ZONA 2/3	NOTIFICAT POSTA
11	Caras-Severin	Resita	ROSU PETRU	TOP428/a/3	45205	41	ZONA 3	NU A FOST LOCALIZAT
12	Caras-Severin	Resita	FRANT IOAN, FRANT SIMONA	TOP428/a/2	35833	101	ZONA 3	ACORD
13	Caras-Severin	Resita	LINTA GHEORGHE	TOP426/A/7	40333	70	ZONA 3	NU A FOST LOCALIZAT
14	Caras-Severin	Resita	HCN - MUN. RESITA	HCN	-	39	ZONA 3	ACORD
15	Caras-Severin	Resita	ROSIU PETRU, ROSIU ANNA	TOP431	45128	129	ZONA 3	NU A FOST LOCALIZAT
16	Caras-Severin	Resita	DAMIAN RUJA, FRANT MARIA, MARINESCU PARASCHIVA, MARINESCU ION	TOP441/B	45130	23	ZONA 4	NU A FOST LOCALIZAT
17	Caras-Severin	Resita	SEEWALD ZOLTAN	TOP442	35374	34	ZONA 4	NOTIFICAT POSTA

NOTA **Suprafetele afectate de lucrarile de deviere si protejare conducte TRANSGAZ prezentate in tabel sunt suprafetele din afara culoarului de expropiere aferent drumului de legatura ce se va moderniza**


ADMINISTRATOR PUBLIC
PAUL VASILE
DIRECTOR EXECUTIV
INVESTITII
TUTA ADELIN
DIRECTOR EXECUTIV
DADPO
GARTOI MARIUS LIVIU
TRAILOVICI IOAN
N
LEGENDA
Suprafete totale afectate de lucrari TRANSGAZ
Suprafete/parcele afectate de lucrari TRANSGAZ pentru obtinere Acord Acces
Limita Proprietate
Suprafete Proprietate Expropriere
Coridor Expropriere
Parcu permanent si fir de vale inundat
Conducta Transgaz Fir 1 DN 350
Conducta Transgaz Fir 2 DN 400
Imobile inscrise in C.F. vechi fara grafica
Imobile inscrise in c.f. cu grafica
Sistemul de proiectie "Stereografic 1970"
Sistemul nivelitic "Marea Neagra 1975"



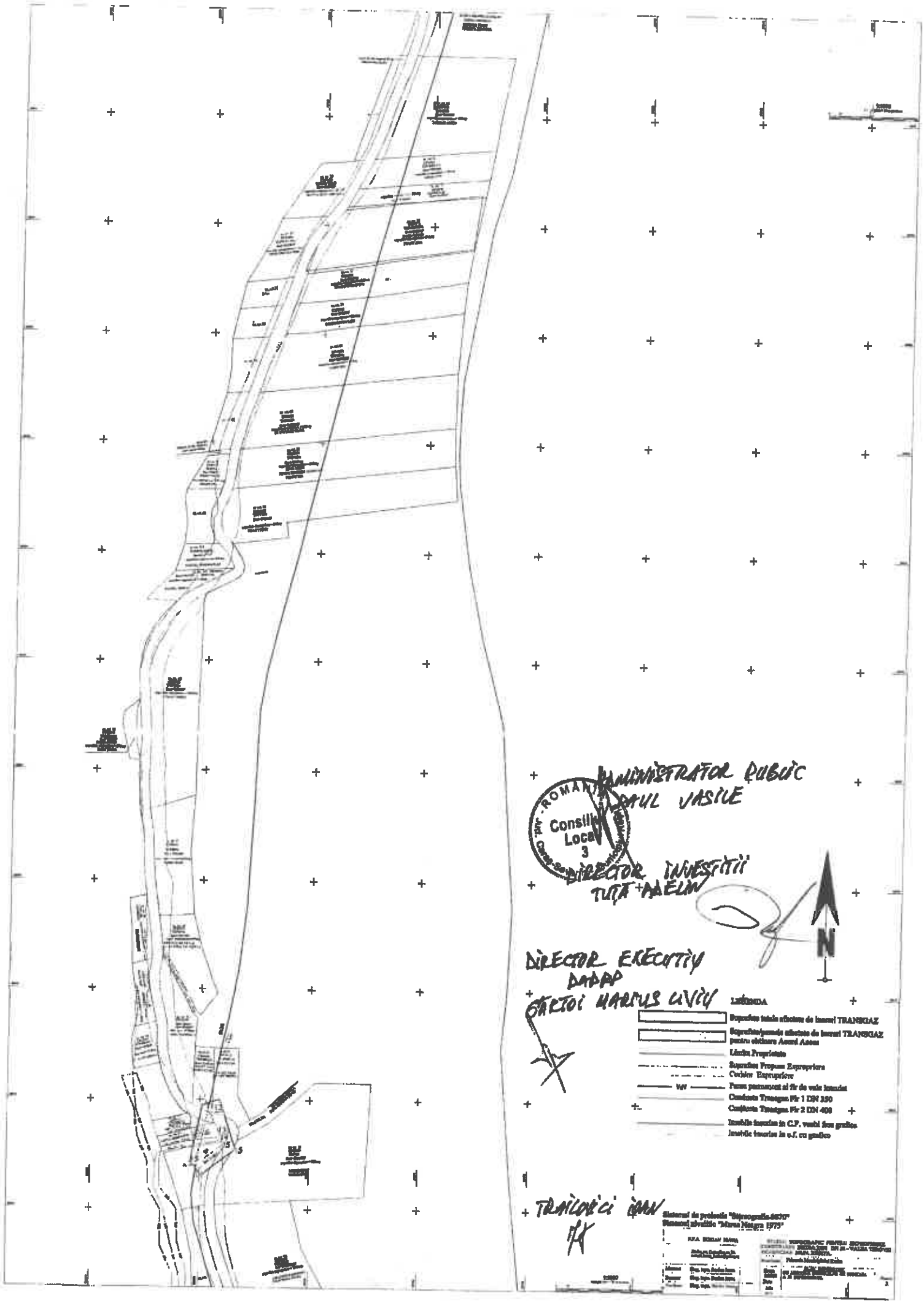
ADMINISTRATOR PUBLIC,
PALIE VASILE

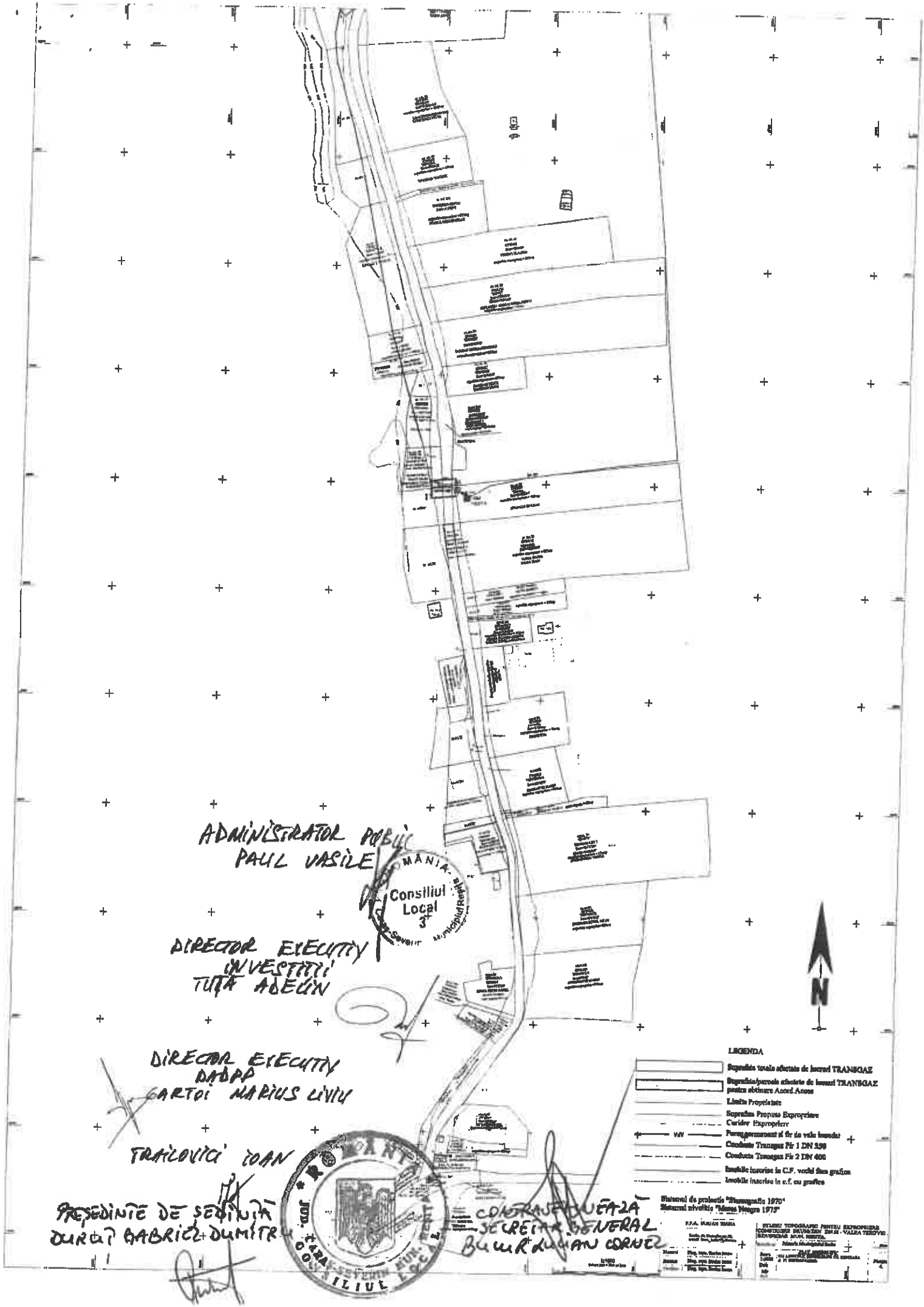
Consiliul Local 3
Severin - Municipiul Resiti

DIRECTOR EXECUTIV
INVESTIȚII
TUȚA ADELIN

DIRECTOR EXECUTIV
DADPP
GARTOI MARIUS LIVIU

TRAILOVICI IOAN


ADMINISTRATOR PUBLIC
PAUL VASILE
ROMANIA
Consiliu Local 3
DIRECTOR INVESTITII
TUTA ADELIN
N
DIRECTOR EXECUTIV
DADPP
GARTOI MARIUS LIVIU
LEGENDA
Suprafete totale afectate de lucrari TRANSGAZ
Suprafete/parcele afectate de lucrari TRANSGAZ pentru obtinere Acord Acces
Limita Proprietate
Suprafete Propuse Expropriere
Cerbiere Expropriere
Parcu permanent al fir de vale inundat
Conducte Transgaz Fir 1 DN 350
Conducte Transgaz Fir 2 DN 400
Imobile inscrise in C.F. vechi fara grafice
Imobile inscrise in c.f. cu grafice
TRAILOVICI IOAN
Sistemul de proiectie "Stereografia-8070"
Sistemul nivelitic "Marea Neagra 1975"


ADMINISTRATOR PUBLIC
PAUL VASILE
DIRECTOR EXECUTIV
INVESTITII
TUTA ADELIN
DIRECTOR EXECUTIV
DADPP
GARTOI MARIUS LIVIU
TRAILOVICI IOAN
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DURUI GABRIEL DUMITRU
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL
ROMANIA
Consiliul Local
Municipiul Reșița
JUD. CARAȘ-SEVERIN MUN. REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL
N
LEGENDA
Suprafata totala afectata de lucrari TRANSGAZ
Suprafata/parcele afectate de lucrari TRANSGAZ pentru obtinere Acord Acces
Limita Proprietate
Suprafata Propusa Expropriere
Curider Expropriere
Parcu germanesc si fir de vale inundat
Conducte Transgaz Fir 1 DN 350
Conducte Transgaz Fir 2 DN 400
Imobile inscrise in C.F. vechi fara grafica
Imobile inscrise in c.f. cu grafica
Sistemul de proiectie "Stereografic 1970"
Sistemul nivelitic "Marea Neagra 1975"
P.P.A. IULIAN IOANA
STUDIU TOPOGRAFIC PENTRU EXPROPRIERE CONSTRUIRE DRUM-TEN DN 58 - VALEA TEROVEI RENINCEAR MUN. REȘIȚA

ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL RESITA
CONSILIUL LOCAL RESITA

ANEXA 2
La HCL nr. 158/30.07.2010

LISTA

Cuprinzând imobilele proprietate privată, ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, privind construire "Legătură rutieră între DN 58 – Valea Țerovei în municipiul Reșița" Tronson 1 – Deviere conductă Transgaz, cu proprietarii și titularii altor drepturi reale și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. crt.	Numele și prenumele proprietarului	Nr. top/ cadastral	Nr. CF	Amplasament	Suprafața din acte mp		Suprafața afectată mp		Suprafața rămasă neexpropriată mp		Valoarea despăgubirii Euro -
					Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții	
1.	Borlovan Valeriu-Toma și Borlovan Doina	41400	41400	Zona Comoara	17.265	NU	475	-	16.790	-	1,7 euro/mp Total – 807,5
2.	Herganc Lucian Nelu și Goiti Ionel Florin	45404	45404	Zona Comoara	5.755	NU	317	-	5.438	-	1,7 euro/mp Total – 538,9
3.	Herganc Lucian Nelu și Goiti Ionel Florin	45407	45407	Zona Comoara	8.632	NU	435	-	8.197	-	1,7 euro/mp Total – 739,5
4.	Raicu Ioan și Raicu Iuliana	809/2/b/9/a	36616	Zona Comoara	17.265	NU	107	-	17.158	-	1,7 euro/mp Total – 181.9
5.	Bica Pavel și Bica Nadia Monica	809/2/b/9/b	33260	Zona Comoara	8.632	NU	461	-	8.171	-	1,7 euro/mp Total – 783,7
6.	Stiuber Erwin	809/2/b/10	35605	Zona Comoara	2.878	NU	106	-	2772		1,7 euro/mp Total – 180,2
7.	Toader Florica și Toader Cornel	Cad. 500 809/2/b/13/1	31448	Zona Comoara	10.676	NU	45	-	10.631	-	1,7 euro/mp Total – 76,5
8.	Raicu Ana și Raicu Cosmin ½ Raicu Ioan ½	809/2/b/17	36282	Zona Comoara	11.510	NU	44	-	11.466	-	1,7 euro/mp Total – 74,8
9.	Franț Ion și Franț Simona	428/a/2	35833	Zona Slatina	1.547	NU	101	-	1446	-	1,7 euro/mp Total – 171,7
10.	Roșu Petru	428/a/3	45205	Zona Slatina	1.108	NU	41	-	1.067	-	1,7 euro/mp Total – 69,7
11.	Lința Gheorghe	426/A/7	40333	Zona Slatina	612	NU	70	-	542	-	1,7 euro/mp Total – 119
12.	Roșiu Petru și Roșiu Ana	431	45128	Zona Slatina	11.510	NU	129	-	11.381	-	1,7 euro/mp Total – 219,3
13.	Damian Ruja 2/8 Demian Demian 2/8 Franț Maria 1/8 Marinescu Ioan 1/8 Marinescu Paraschiva 1/8 Damian Ruja 1/8	441/b	45130	Zona Sovar	8.122	NU	23	-	8.099	-	1,7 euro/mp Total – 39,1

14.	Seewald Zoltan	35374	35374	Zona Sovar	8.632	NU	34	-	8.598	-	1,7 euro/mp Total – 57,8
15.	Municipiul Reşiţa, Lotul Zootehnic	809/2/a/88	35567	Zona Comoara	21.234	NU	44	-	20.288	-	-
16.	Municipiul Reşiţa	HCN		Zona Comoara			39				-
17.	Statul român	809/2/b/20	37007	Zona Comoara	50.418	NU	428	-	48659	-	-
	TOTAL						2.899				4.059,6

DIRECTOR EXECUTIV
Maria ASOFRONIEI-UZUN

DIRECTOR EXECUTIV
Marius-Liviu GÂRTOI

CONSILIER,
Victoria DUMBRAVĂ

DIRECTOR EXECUTIV
Adelin Ionel FUTĂ

INSPECTOR,
Adela Birsanu

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
DURUP FABRICZ DUMITRU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR IULIAN CORNEL

FINANCIAL CONSULTING
EGON

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 economico – financiară | Evaluari proprietati imobiliare | Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 95/24.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: **U.A.T. Municipiul Resita**

Proprietari: **BORLOVAN VALERIU -TOMA si BORLOVAN DOINA**

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

IULIE 2019

24.07.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata cumulata de 1.678 mp (1.327 mp +351 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

2.853 EUR, echivalent a 13.467 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

420 EUR, echivalent a 1.983 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018*

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR • ANEVAR • Evaluator autorizat DUMITRU DORU PETRICA Legitimația Nr. 12378 Valabil 2019 Specializarea: EI, EPI, EBM

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5
2. Certificarea evaluatorului 8
3. Termenii de referinta ai evaluarii 9
Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 10
Tipul valorii estimate 10
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 11
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14
4. Prezentarea datelor 14
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 17
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17
5. Analiza datelor și concluziilor 21
Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24
6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data raportului de evaluare	24.07.2019
Data inspectiei	15.07.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	24.07.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	1.678 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*1.327 mp- afectata de coridorul de expropriere si 351 mp – expropriere Mun.Resita TransGAz*)
Proprietari	BORLOVAN VALERIU-TOMA in cota de ½ si BORLOVAN DOINA in cota de ½ (*persoane fizice*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7204 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **2.853 EUR, echivalent a 13.467 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **420 EUR, echivalent a 1.983 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din ,,Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.
Dreptul de proprietate	Considerat deplin

Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.41400 Resita (*nr.cerere 58293/21.12.2018*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

TEREN suprafata cumulata de 1.678 mp (1.327 mp +351 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

Adresa proprietatii

Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii

Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar

Persoane fizice: BORLOVAN VALERIU in cota de ½ si TOMA si BORLOVAN DOINA in cota de ½

Drepturi de proprietate evaluate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre BORLOVAN VALERIU in cota de ½ si TOMA si BORLOVAN DOINA in cota de ½ in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

Nr. crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top/cadastral	Nr. C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata din acte (mp)	
					Teren	Constructii
7	BORLOVAN VALERIU TOMA, BORLOVAN DOINA	809/2/b/2 (nou 41400)	41400	ARABIL	17265	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 58293/21.12.2018*), asupra proprietății nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **24.07.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **Iulie 2019**. Data evaluarii este **24.07.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **15.07.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (**24.07.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7204** lei/EUR.

Modalitati de plata

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatilor;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 58293/21.12.2018;
- Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000;
- Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018

Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad,

Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona***

industriala).

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

Nr.crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr.C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata directa (mp)		Suprafata afectata (mp)		"Expropriere mun. Resita Terovei"	
					Teren	Constructii	Teren	Constructii	Teren	Constructii
7	BORLOVAN VALERIU TOMA, BORLOVAN DOINA	609/2/b/2 (nou 41400)	41400	ARABIL	17265	0	1327	0	351	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum***

amplasament.

din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)"

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata cumulata de teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 1.678 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul in suprafata de 351 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si constructiilor	Nu este cazul
Date privind impozitele si taxele	Valorile impozabile, impozitele si taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente	Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile. - Data: - - Vanzatori: - - Pret vanzare: -
Analiza pietei imobiliare	Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: *teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip *teren;*

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de

partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

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.

Ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menţine la acelaşi nivel pe termen scurt şi mediu.

5. Analiza datelor şi concluziilor

Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabila in mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii construite)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piaţă a proprietăţii în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere***.

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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, şi

anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**

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.

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

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

2.853 EUR, echivalent a 13.467 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan Județul Caraș-Severin			
Locație	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reșița	40	25	15/10
Caransebeș	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	50	35	18
Bocșa	14	9	5
Moldova Nouă	14	9	4
Oravița	12	8	4
Oțelu Roșu	15	10	5

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curți construcții)	5	4	3
Sate (curți construcții)	4	3	1,5
Comune/sate (alte categorii de folosință)	2	1,5	1

Locație	
Gărâna, Brebu Nou, Crivaia, Văliug	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunăre	20

Teren extravilan	
Locație	euro/ha
Reșița	2500
Caransebeș	2500
Anina	1800
Băile Herculane	2500
Bocșa	2200
Moldova Nouă	2400
Oravița	2600
Oțelu Roșu	2400

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Alte localități	2400	2200	1800

Denumire	Valoare
Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Curți construcții	200% din terenul arabil
Păduri și vii	200% din terenul arabil
Vegetație forestieră	70% din terenul arabil
Pășuni alpine	60% din terenul arabil
Helestee	500% din terenul arabil

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

420 EUR, echivalent a 1.983 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

2.853 EUR, echivalent a 13.467 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

420 EUR, echivalent a 1.983 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	1327,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona Industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	1327,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**2.256 €**	**, echivalent a**	**10.649 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	351,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona Industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	351,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	acces din drum	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**597 €**	**, echivalent a**	**2.818 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7201 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

Nr.crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr.C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata din acte (mp)		Suprafata afectata (mp)		*Expropriere mun. Resita TransGaz		Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (eur)	Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (lei)
					Teren	Constructii	Teren	Constructii	Teren	Constructii		
7	BORLOVAN VALERIU TOMA, BORLOVAN DOINA	809/2/b/2 (nou 41400)	41400	ARABIL	17265	0	1327	0	351	0	420	1983

Suprafata totala teren 1.678 mp, din care:

- Extravilan **351 mp** (*suprafata afectata expropriere Mun.Resita TransGaz*)
- Extravilan **1.327 mp** (*suprafata afectata de coridorul de expropriere Mun.Resita)*

Nota calcul:

351 mp*0.25 eur/mp = 88 eur

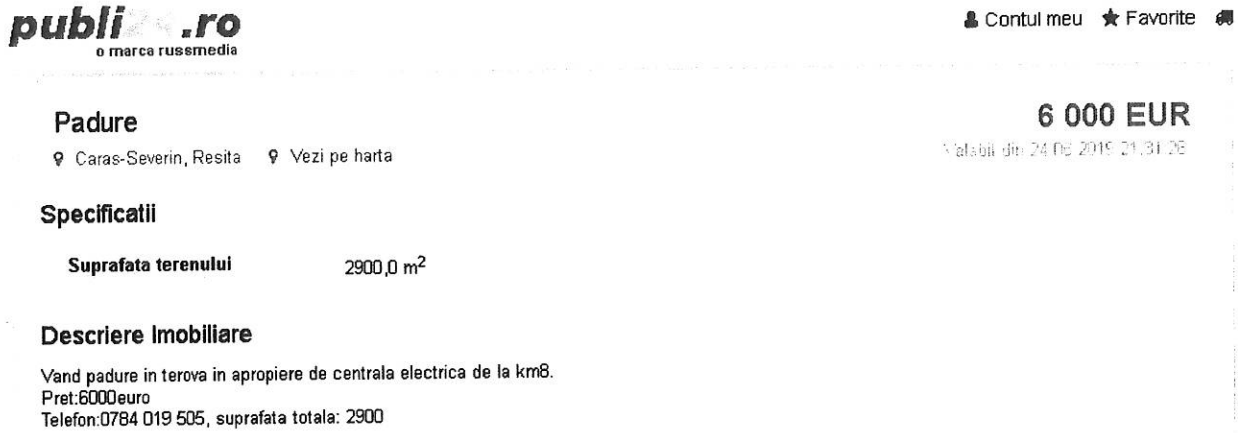
1.327 mp*0.25 eur/mp = 332 eur

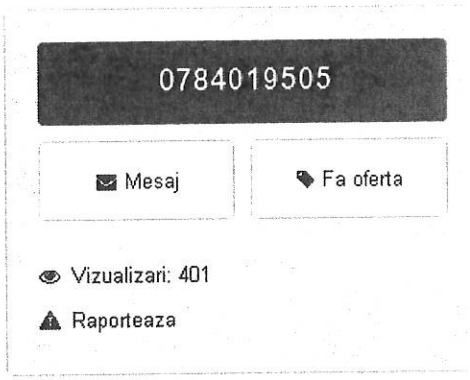
Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii : **420 eur echivalent 1.983 lei**

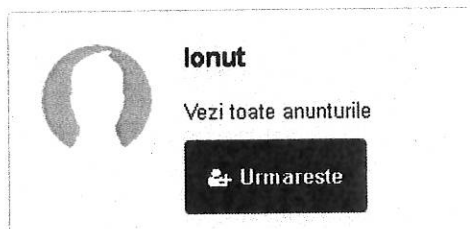
Anexa nr. 3 - Fotografii:

Anexa nr. 4 - Date de piata (comparabile) terenuri extravilane

Comparabila 1







https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2

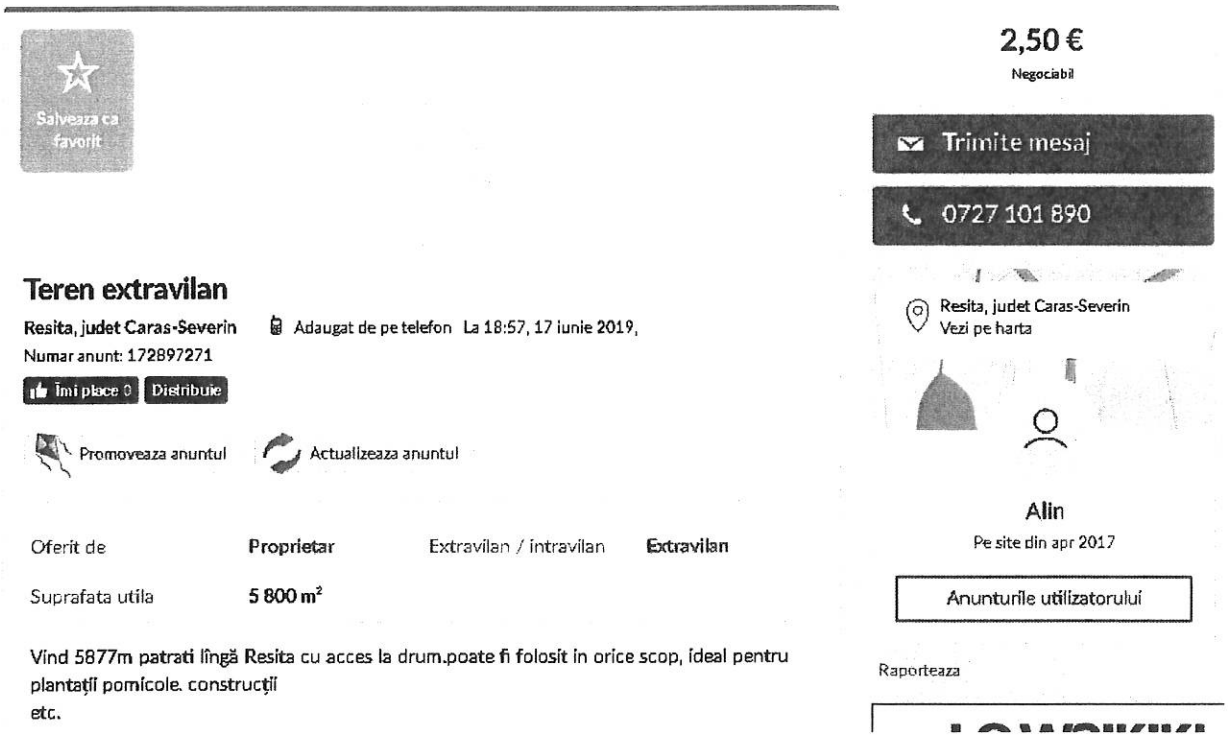
Descriere Imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.

Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare

Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi[illegible].ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

Valabil din 22.06.2019 09:36:17

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

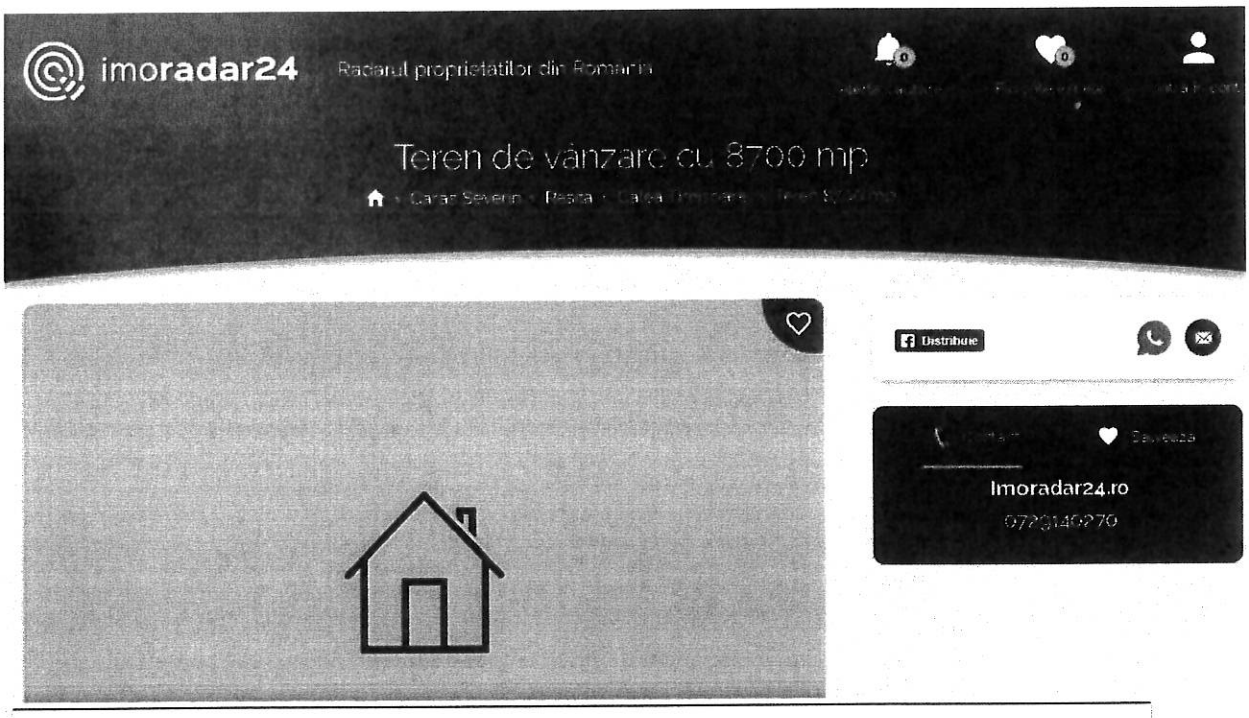
Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html



Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511

17 000 €
Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi
Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupacului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Suprafata utila	**11 500 m²**

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

Salveaza ca favorit

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

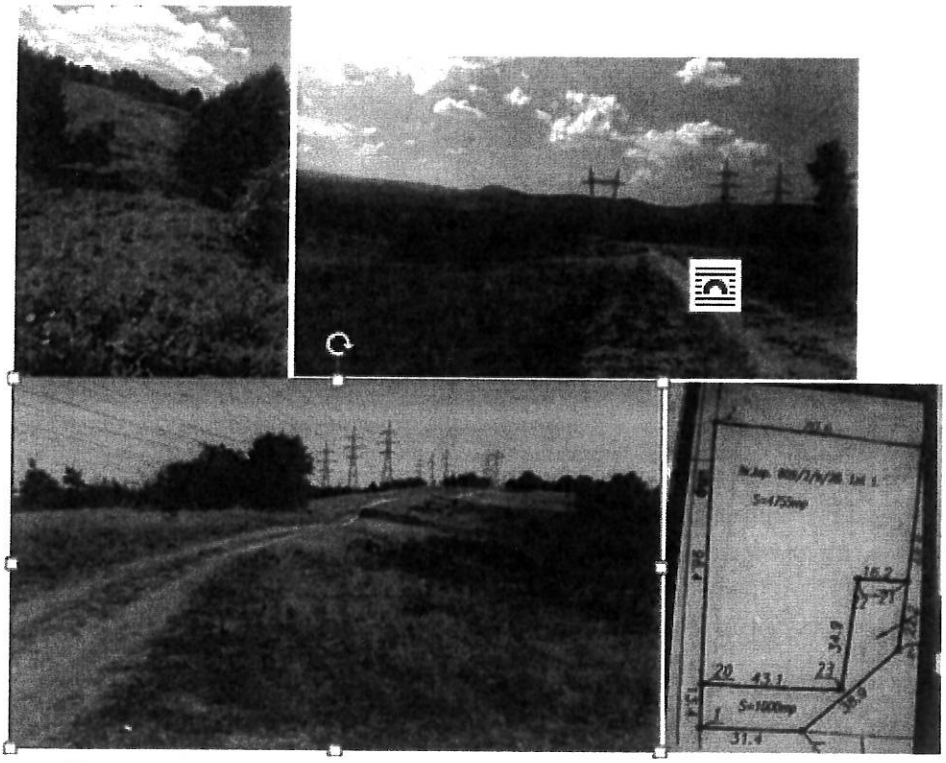
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadstral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e

Salveaza ca favorit

3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,
Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

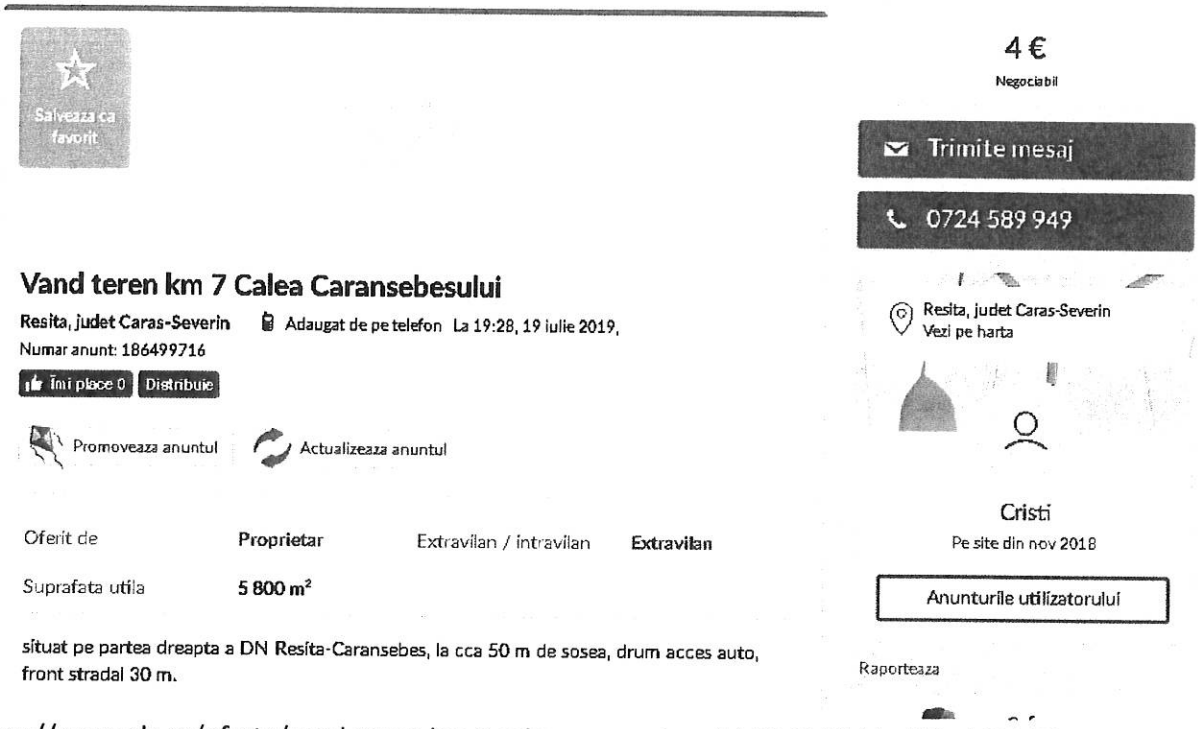
Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e



Salveaza ca favorit

4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**5 800 m²**		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	58293
Ziua	21
Luna	12
Anul	2018

Cod verificare
100065340149

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 41400 Resita

609/2/1/2

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Carasseverin, ARABIL LA COMOARA

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	41400	17.265	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
19472 / 28/05/2014		
Act Administrativ nr. 4135, din 05/02/2014 emis de BCPI RESITA (act notarial nr. 813/10-03-2011 emis de NP OANA RADULESCU; act administrativ nr. 10685459/12-11-1999 emis de REGISTRU COMERTULUI;);		
B1	se actualizeaza CFE 33941 RESITA (provenita din conversia filei de carte funciara pe hirtie 781 TEROVA) in sensul ca imobilul ,ARABIL in COMOARA GOVINDAR de 17265 mp ,pe linga identificatorul nr topo 809/2/b/2 primeste identificatorul electronic cadastral ,,41400 UAT RESITA '', in baza Documentatiei Cadastrale avizata de OCPI C-S.	A1
13551 / 26/03/2018		
Act Administrativ nr. 3388, din 21/06/2016 emis de OF REGISTRULUI COMERTULUI CARAS SEVERIN; Act Administrativ nr. 9270, din 24/06/2016 emis de OF REGISTRULUI COMERTULUI CARAS SEVERIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- lichidare firma, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2	A1
	1) **BORLOVAN VALERIU-TOMA**	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE- lichidare firma, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2	A1
	1) **BORLOVAN DOINA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

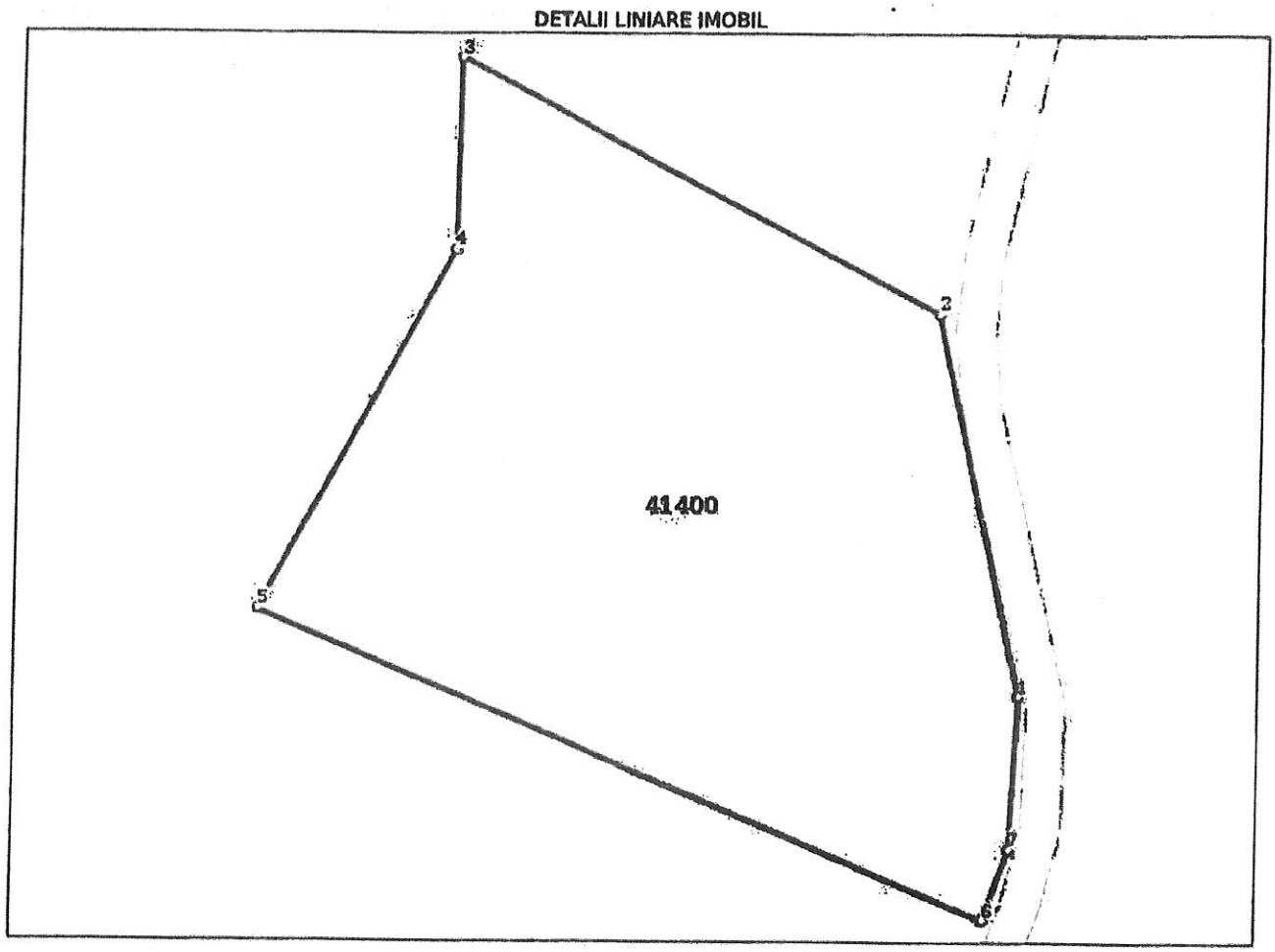
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
41400	17.265	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp).	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	17.265	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	69.901
2	3	118.289
3	4	40.728
4	5	87.666
5	6	171.674
6	7	16.086

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	33.159

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.181850/21-12-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
27-12-2018
Data eliberării,
07/01/2019

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
CIUREA MIHAELA-SOFIA
(parafa şi semnătura)

FINANCIAL CONSULTING
EGON
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 economico – financiară Evaluari proprietati imobiliare Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 100/24.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Proprietari: RAICU IOAN si RAICU IULIANA (n.Urda)

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

IULIE 2019

24.07.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata cumulata de 759 mp (525 mp +234 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

1.291 EUR, echivalent a 6.094 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

152 EUR, echivalent a 718 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018*

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITRU
DORU PETRICA
Legitimatia Nr. 12378
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 9
Tipul valorii estimate 9
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 10
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 16
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor şi concluziilor 21

Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data raportului de evaluare	24.07.2019
Data inspectiei	15.07.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	24.07.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	759 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*525 mp- afectata de coridorul de expropriere si 234 mp – expropriere Mun.Resita TransGAz*)
Proprietari	RAICU IOAN si RAICU IULIANA (n.Urda) (*persoane fizice*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7204 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **1.291 EUR, echivalent a 6.094 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **152 EUR, echivalent a 718 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.
Dreptul de proprietate	Considerat deplin

Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.36616 Resita (*nr.cerere 180/04.01.2019*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii TEREN suprafata cumulata de 759 mp (525 mp+234 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

Adresa proprietatii Intravilanul/Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar Persoane fizice: RAICU IOAN si RAICU IULIANA (n.Urda)

Drepturi de proprietate evaluate In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre RAICU IOAN si RAICU IULIANA (n.Urda) in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

Nr. crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr. C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata din acte (mp)	
					Teren	Constructii
14	RAICU ION, RAICU IULIANA	809/2/b/9/a	36616	FINETE IN COMOARA GOVANDAR	17265	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 180/04.01.2019*), asupra proprietății nu sunt inscrise sarcini.

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

Baza de evaluare. Tipul valorii Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a ***valorii de piata*** a

estimate

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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din ,,Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **24.07.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **Iulie 2019**. Data evaluarii este **24.07.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **15.07.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI şi EUR. Cursul de schimb

se exprima valoarea estimata	leu/EUR valabil la data evaluarii (**24.07.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7204** lei/EUR.
Modalitati de plata	Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.
Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului; ✓ inspectia proprietatilor; ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 180/04.01.2019; • Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000; • Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019; Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinta al monedei nationale afișat de BNR; ✓ Publicatii privind piata imobiliara; ✓ Articole din presa; Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018 Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local. Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-

Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial),

pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala).***

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt

libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

Nr. crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr.C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata dinacte (mp)		Suprafata afectata (mp)		"Expropriere mun Resita Tronson"	
					Teren	Constructii	Teren	Constructii	Teren	Constructii
14	RAICU ION, RAICU IULIANA	609/2/b/9/a	96616	FINETE IN COMDARA GOVANDAR	17265	0	525	0	234	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre amplasament.

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de

evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata cumulata de teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 759 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul in suprafata de 234 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea

Nu este cazul

amenajarilor si constructiilor

Date privind impozitele si taxele

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

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: *teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a

proprietatilor de tip *teren*;

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

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 buna 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 in 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)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere***.

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**

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.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii ale unor proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au

fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vanzatorului.

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

1.291 EUR, echivalent a 6.094 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan Județul Caraș-Severin			
Locație	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reșița	40	25	15/10
Caransebeș	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	50	35	18
Bocșa	14	9	5
Moldova Nouă	14	9	4
Oravița	12	8	4
Oțelu Roșu	15	10	5

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curti constructii)	5	4	3
Sate (curți construcții)	4	3	1,5
Comune/sate (alte categorii de folosință)	2	1,5	1

Locație	
Gărâna, Brebu Nou, Crivaia, Văliug	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunăre	20

Teren extravilan	
Locație	euro/ha
Reșița	2500
Caransebeș	2500
Anina	1800
Băile Herculane	2500
Bocșa	2200
Moldova Nouă	2400
Oravița	2600
Oțelu Roșu	2400

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Alte localități	2400	2200	1800

Denumire	Valoare
Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Curți construcții	200% din terenul arabil
Păduri și vii	200% din terenul arabil
Vegetație forestieră	70% din terenul arabil
Pășuni alpine	60% din terenul arabil
Heleștee	500% din terenul arabil

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

152 EUR, echivalent a 718 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

1.291 EUR, echivalent a 6.094 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

152 EUR, echivalent a 718 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	525,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	525,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**893 €**	, echivalent a	**4.215 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferite fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	234,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona Industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	234,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	acces din drum	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**398 €**	echivalent a	**1.879 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţi datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puţin favorabilă, faţă de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu!) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităţilor şi servicilie disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilităţile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilităţi chiar pe amplasament (fose septice, puţuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

Nr. crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr.C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata din acte (mp)		Suprafata afectata (mp)		*Expropriere mun. Resita TransGaz		Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (eur)	Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (lei)
					Teren	Constructii	Teren	Constructii	Teren	Constructii		
14	RAICU ION, RAICU IULIANA	809/2/b/9/a	36616	FINETE IN COMOARA GOVANDAR	17265	0	525	0	234	0	152	718

Suprafata totala teren 759 mp, din care:

- Extravilan **234 mp** (*suprafata expropriere Mun.Resita TransGaz*)
- Extravilan **525 mp (***suprafata afectata de coridorul de expropriere)*

Nota calcul:

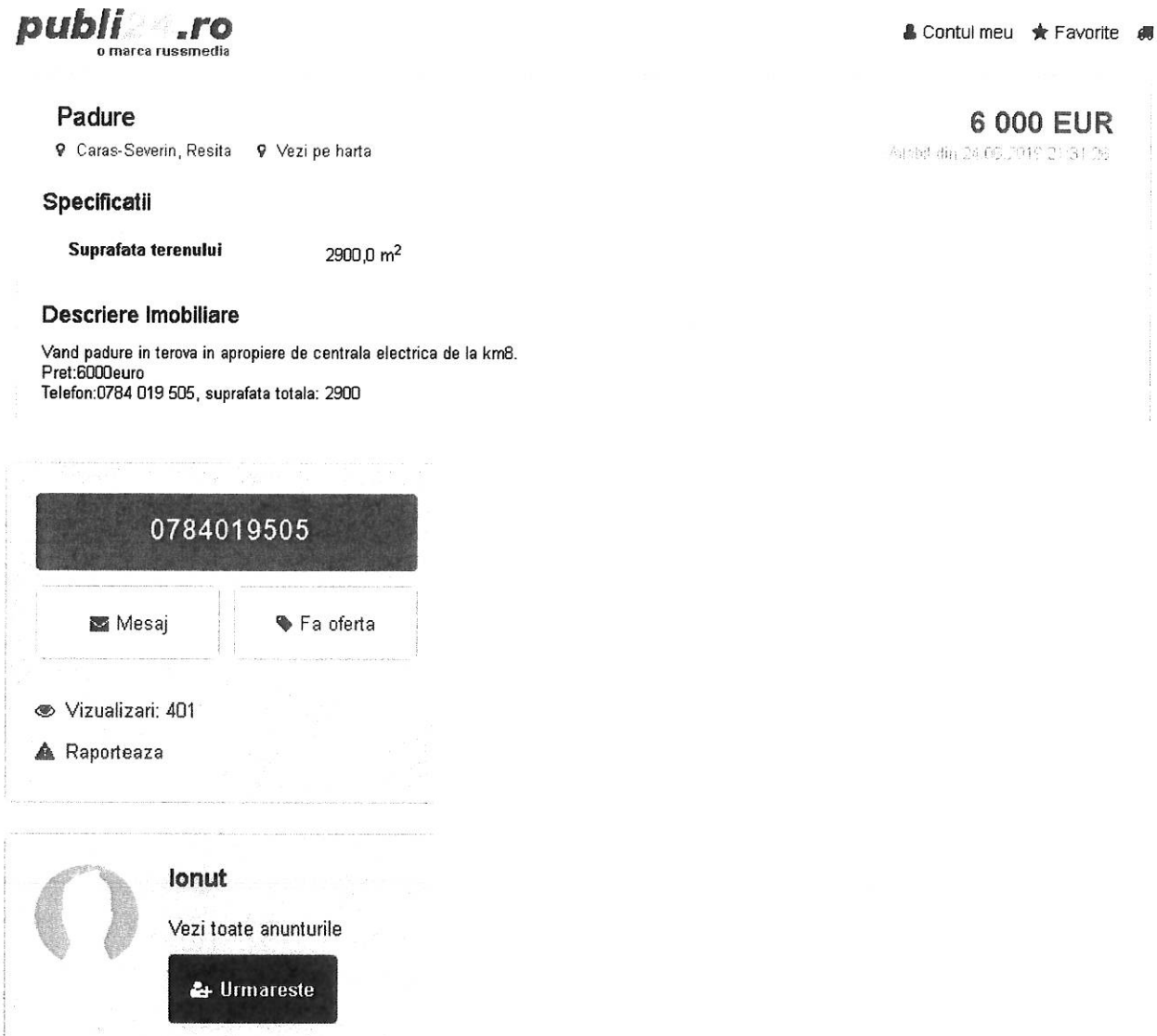
525 mp*0.2 eur/mp = 105 eur
234 mp*0.2 eur/mp = 47 eur

Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii : **152 eur echivalent 718 lei**

Anexa nr. 3 - Fotografii:

Anexa nr. 4 - Date de piata (comparabile) terenuri extravilane

Comparabila 1



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2

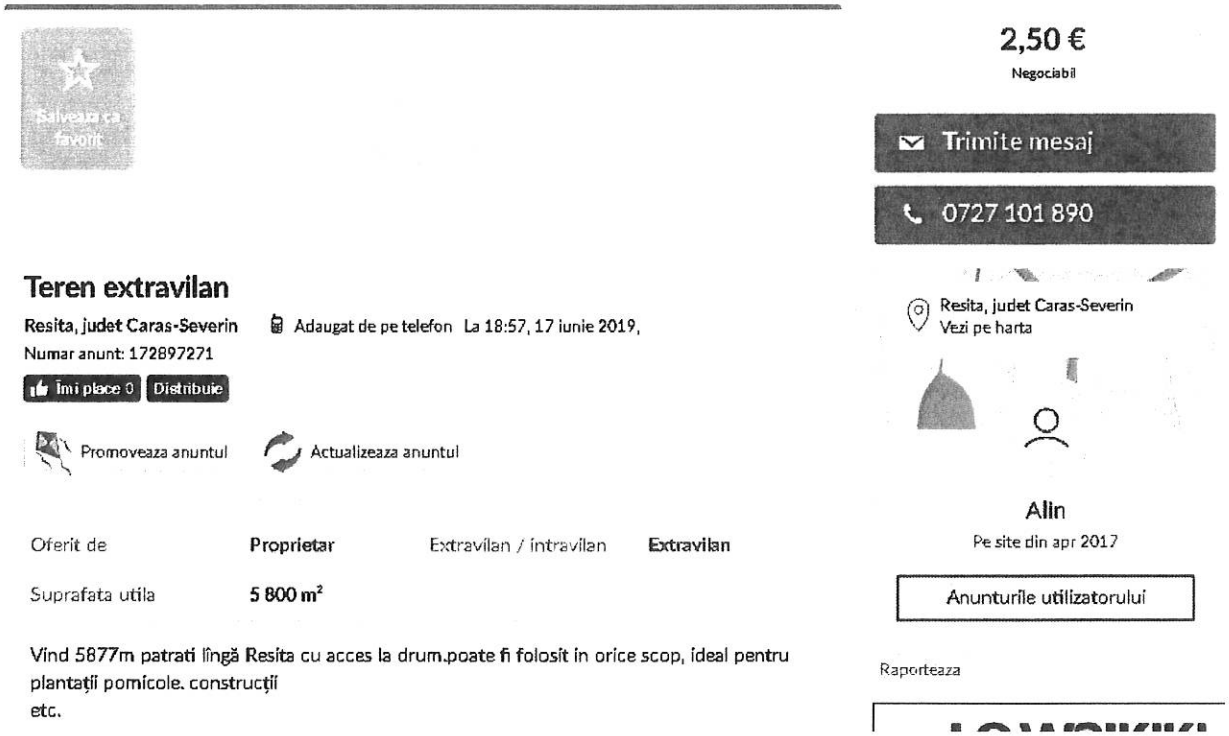
Descriere Imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

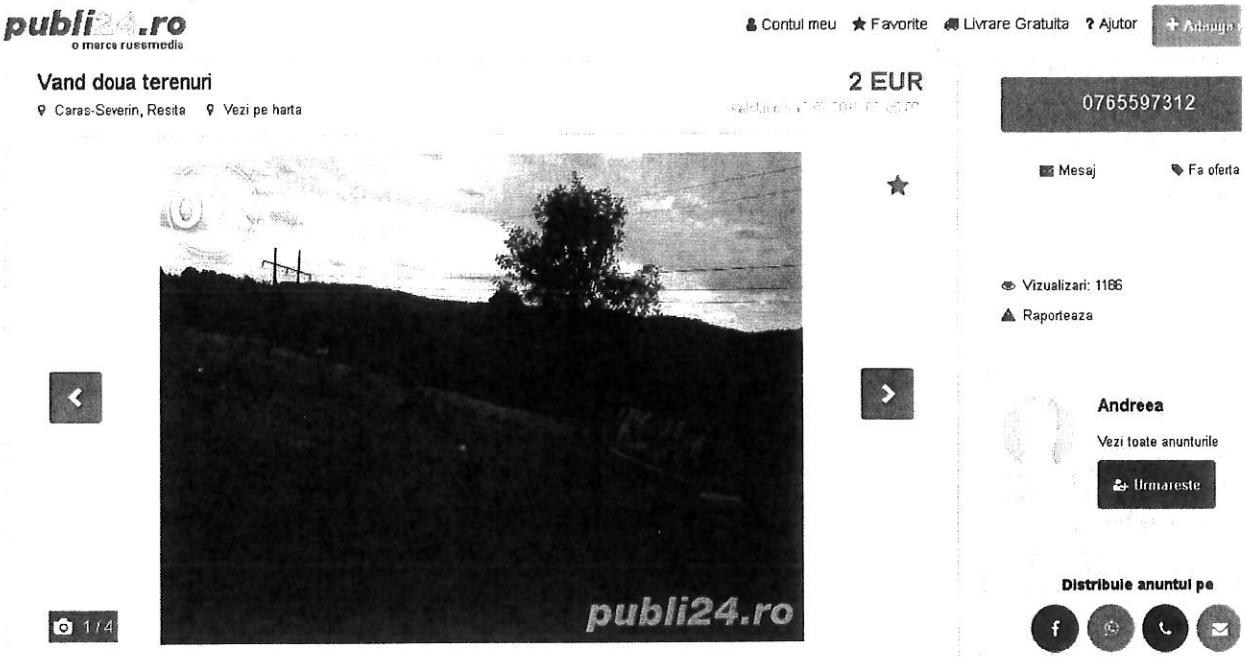
Comparabila 3



https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.
Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare



Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 137

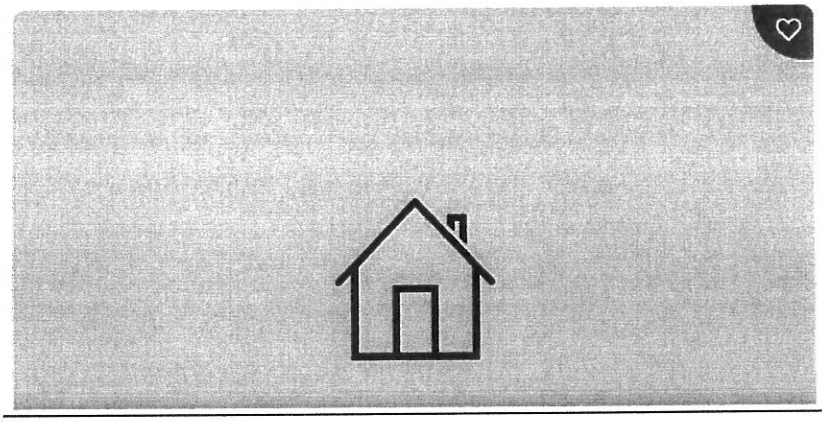
Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html



Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511

17 000 €
Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi
Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupacului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Suprafata utila	**11 500 m²**

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

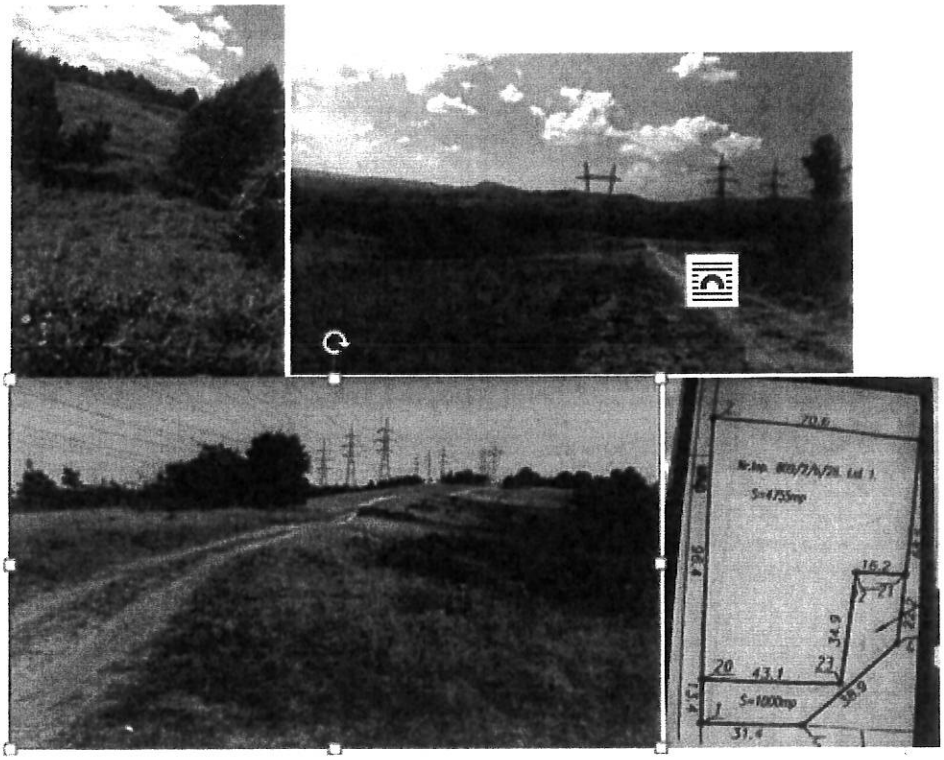
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadstral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8.....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e

3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,
Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e

Salveaza ca favorit

4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**5 800 m²**		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	180
Ziua	04
Luna	01
Anul	2019

Cod verificare
100065441393

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36616 Resita

UAT cuprins in anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut — Nr. CF vechi:778 Terova
Adresa: Loc. Terova, Jud. Carasseverin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 809/2/b/9/a	17.265	Finat in Comoara Govandar - „Imobil aflat sub incidenta art.3, alin:1 din Legea 17/2014 „

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18990 / 24/06/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1730/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **RAICU IOAN**, si sotia 2) **RAICU IULIANA**, n. Urda, bun comun	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 778 Terova)	
179 / 04/01/2019		
Act Normativ nr. 17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	- „Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014 „	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 809/2/b/9/a	17.265	Finat in Comoara Govandar - „Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014 „

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	-	17.265	-	-	809/2/b/9/a	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
08-01-2019
Data eliberării,
10-01-2019

Asistent Registrator,
GHITI RADU-
(parafa și semnătura)

Referent,
CIUREA MIHAELA-SOFIA
(parafa și semnătura)
referent

FINANCIAL CONSULTING
EGON

S.C. EGON 2001 S.R.L.
Str. Padeş, BL2, Sc.A, Ap.6, Loc. Reşiţa, Jud. Caraş-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

Consultanţă economico – financiară Evaluari proprietati imobiliare Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 102/24.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Proprietari: BICA PAVEL si BICA NADIA-MONICA

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

IULIE 2019

24.07.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata cumulata de 380 mp (267 mp +113 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

646 EUR, echivalent a 3.049 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

76 EUR, echivalent a 359 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018*

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.
(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

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

DORU PETRICA
Legitimatia Nr. 12378
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 9
Tipul valorii estimate 9
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 10
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 16
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor și concluziilor 21

Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data raportului de evaluare	24.07.2019
Data inspectiei	15.07.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	24.07.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	380 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*267 mp- afectata de coridorul de expropriere si 113 mp – expropriere Mun.Resita TransGAz*)
Proprietari	BICA PAVEL si BICA NADIA- MONICA (*persoane fizice*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7204 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **646 EUR, echivalent a 3.049 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **76 EUR, echivalent a 359 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.
Dreptul de proprietate	Considerat deplin

Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.33260 Resita (*nr.cerere 176/04.01.2019*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

TEREN suprafata cumulata de 380 mp (267 mp+113 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

Adresa proprietatii

Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii

Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar

Persoane fizice: BICA PAVEL si BICA NADIA- MONICA

Drepturi de proprietate evaluate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre BICA PAVEL si BICA NADIA-MONICA in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

Nr.cn	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr.C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata din acte (mp)	
					Teren	Constructii
16	BICA PAVEL, BICA NADIA-MONICA	809/2/b/9/b	33260	FINAT in COMOARA GOVINDAR	8632	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 176/04.01.2019*), asupra proprietății nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **24.07.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **Iulie 2019**. Data evaluarii este **24.07.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **15.07.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (**24.07.2019**) este cel afișat de BNR, și

valoarea estimata anume **4,7204** lei/EUR.

Modalitati de plata Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Procedura de evaluare Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatilor;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 176/04.01.2019;
- Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000;
- Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018

Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea

prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala).***

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate

de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

Nr.crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr.C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata din acte (mp)		Suprafata afectata (mp)		"Expropriere mun. Resita Traseu"	
					Teren	Constructii	Teren	Constructii	Teren	Constructii
16	BICA PAVEL, BICA NADIA-MONICA	809/2/b/9/b	93260	FINAT in COMOARA GOVINDAR	8632	0	267	0	113	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre amplasament.

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata cumulata de teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 380 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul in suprafata de 113 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si

Nu este cazul

constructiilor

Date privind impozitele si taxele

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

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: *teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip *teren;*

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

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 buna 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 in 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)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere***.

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**

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.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii ale unor

proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vanzatorului.

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

646 EUR, echivalent a 3.049 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din ,,Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan
Județul Caraș-Severin

Locație	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reșița	40	25	15/10
Caransebeș	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	50	35	18
Bocșa	14	9	5
Moldova Nouă	14	9	4
Oravița	12	8	4
Oțelu Roșu	15	10	5

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curți construcții)	5	4	3
Sate (curți construcții)	4	3	1,5
Comune/sate (alte categorii de folosință)	2	1,5	1

Locație	
Gărâna, Brebu Nou, Crivaia, Văliug	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunăre	20

Teren extravilan

Locație	euro/ha
Reșița	2500
Caransebeș	2500
Anina	1800
Băile Herculane	2500
Bocșa	2200
Moldova Nouă	2400
Oravița	2600
Oțelu Roșu	2400

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Alte localități	2400	2200	1800

Denumire	Valoare
Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Curți construcții	200% din terenul arabil
Păduri și vii	200% din terenul arabil
Vegetație forestieră	70% din terenul arabil
Pășuni alpine	60% din terenul arabil
Heleștee	500% din terenul arabil

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

76 EUR, echivalent a 359 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

646 EUR, echivalent a 3.049 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

76 EUR, echivalent a 359 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	267,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona Industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	267,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**454 €**	, echivalent a	**2.143 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	113,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	113,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	acces din drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**192 €**	, echivalent a	**906 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carela s-au efectuat cele mai mici ajustari.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţi datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puţin favorabilă, faţă de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităţilor şi serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilităţile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilităţi chiar pe amplasament (fose septice, puţuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

Nr.crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr.C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata din acte (mp)		Suprafata afectata (mp)		*Expropriere mun. Resita TransGaz		Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (eur)	Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (lei)
					Teren	Constructii	Teren	Constructii	Teren	Constructii		
16	BICA PAVEL, BICA NADIA-MONICA	809/2/b/9/b	33260	FINAT in COMOARA GOVINDAR	8632	0	267	0	113	0	76	359

Suprafata totala teren 380 mp, din care:

- Exravilan **113 mp** (*teren expropriere Mun.Resita TransGaz*)
- Extravilan **267 mp (***suprafata de teren afectata de coridorul de expropriere)*

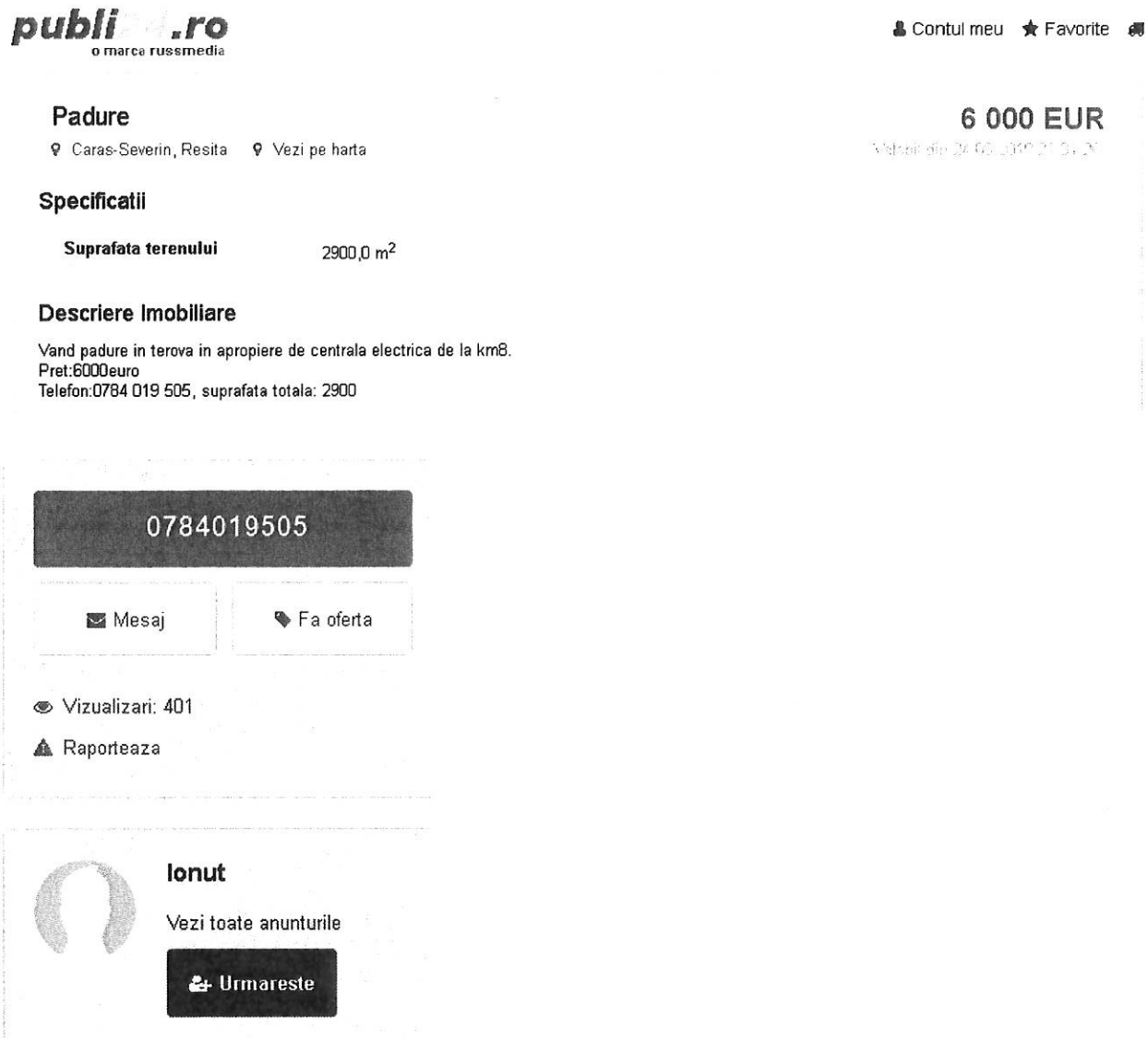
Nota calcul: 113 mp*0.2 eur/mp = 23 eur
267mp*0.2 eur/mp = 53 eur

Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii **: 76 eur echivalent 359 lei**

Anexa nr. 3 - Fotografii:

Anexa nr. 4 - Date de piata (comparabile) terenuri extravilane

Comparabila 1



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2

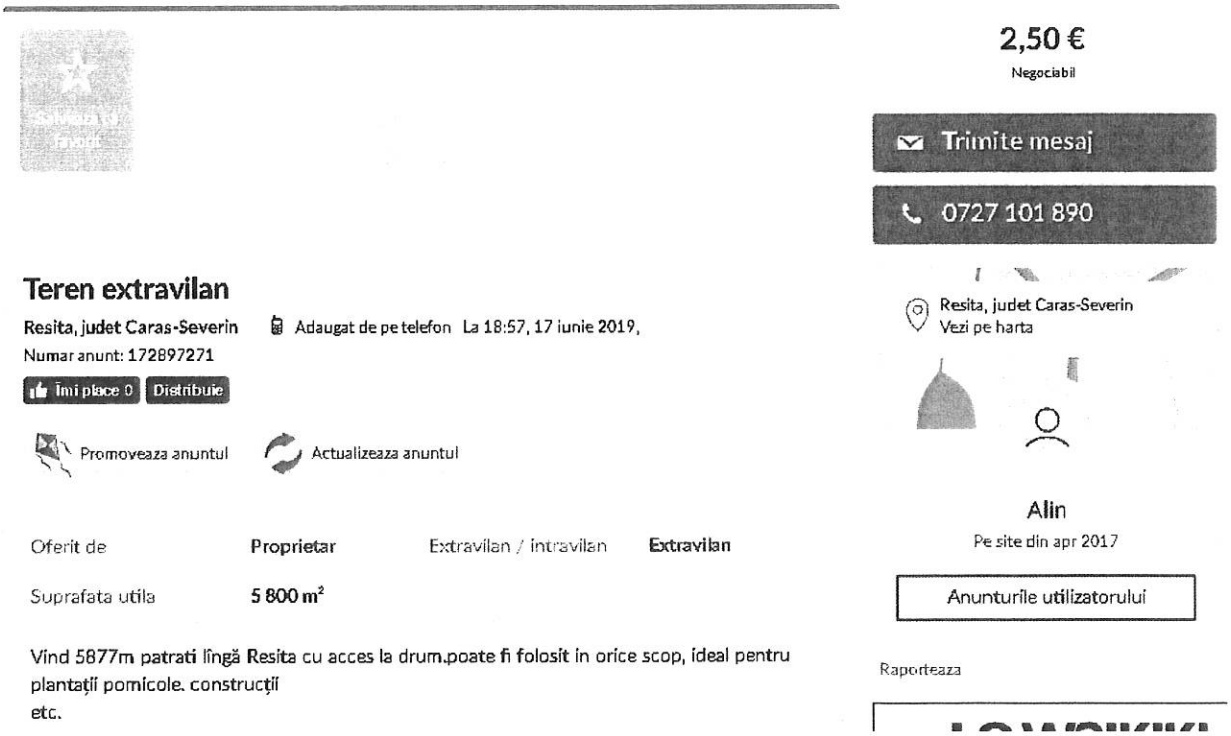
Descriere Imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



2,50 €
Negociabil

Trimite mesaj

0727 101 890

Teren extravilan

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:57, 17 iunie 2019,

Numar anunt: 172897271

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 800 m²		

Vind 5877m patrati lîngă Resita cu acces la drum.poate fi folosit in orice scop, ideal pentru plantaţii pomicole. construcţii
etc.

Alin
Pe site din apr 2017

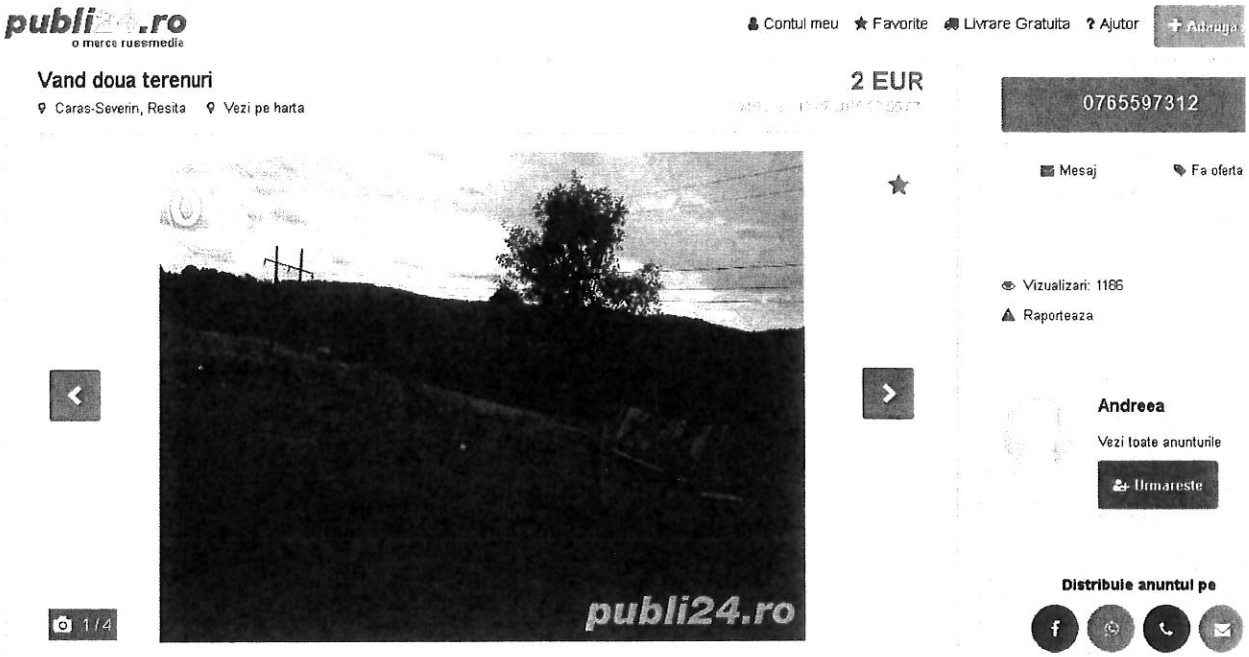
Anunturile utilizatorului

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.
Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare



Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi .ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 137

Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html

Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511

17 000 €
Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi
Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupacului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	11 500 m²

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €

Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita

Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

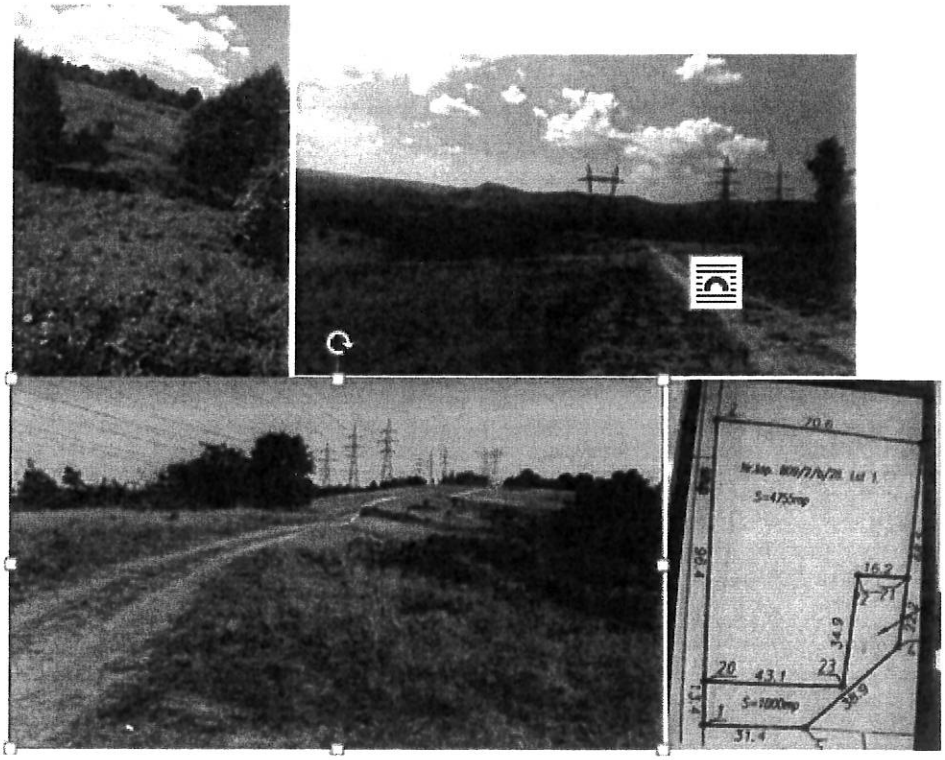
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

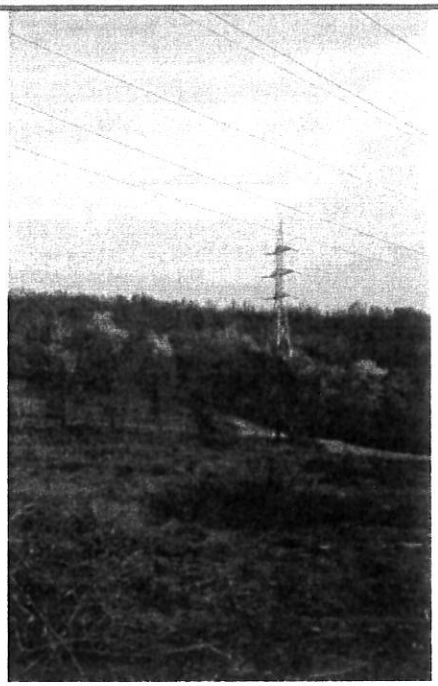
Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadstral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru

Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,

Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e

4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**5 800 m²**		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	176
Ziua	04
Luna	01
Anul	2019

Cod verificare
100065441279

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33260 Resita

UAT cuprins in anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Carasseverin
Nr. CF vechi:1267-TEREOVA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 809/2/b/9/b	8.632	FINAT in COMOARA GOVINDAR-" Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17 / 2014 "

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28507 / 05/11/2009		
Act Notarial nr. 2942, din 04/11/2009 emis de BNP DOBRE FLORICA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **BICA PAVEL**, si sotia 2) **BICA NADIA -MONICA**, bun comun	A1
175 / 04/01/2019		
Act Normativ nr. 17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B3	" Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17 / 2014 "	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 809/2/b/9/b	8.632	FINAT in COMOARA GOVINDAR-" Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17 / 2014 "

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	8.632	-	-	809/2/b/9/b	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
07-01-2019
Data eliberării,
07-01-2019

Asistent Registrator,
VALI NICOLAE SUCIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
CIUREA MIHAELA SOFIA
(parafa şi semnătura)

S.C. EGON 2001 S.R.L.
Str. Padeș, BL2, 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 economico – financiară | Evaluari proprietati imobiliare | Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 103/24.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Proprietari: STIUBER ERWIN

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

IULIE 2019

24.07.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata cumulata de 116 mp (73 mp + 43 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

197 EUR, echivalent a 930 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

23 EUR, echivalent a 109 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018*

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 9
Tipul valorii estimate 9
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 10
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 16
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor şi concluziilor 21

Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data raportului de evaluare	24.07.2019
Data inspectiei	15.07.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	24.07.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	116 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*73 mp- afectata de coridorul de expropriere si 43 mp – expropriere Mun.Resita TransGAz*)
Proprietari	STIUBER ERWIN (*persoana fizica)*
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7204 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **197 EUR, echivalent a 930 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **23 EUR, echivalent a 109 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.
Dreptul de proprietate	Considerat deplin

Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.35605 Resita (*nr.cerere 58301/21.12.2018*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

TEREN suprafata cumulata de 116 mp (73 mp+43 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

Adresa proprietatii

Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii

Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar

Persoana fizica: STIUBER ERWIN

Drepturi de proprietate evaluate

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

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

17	STIUBER ERWIN	809/2/b/10	35505	FINAT in COMOARA GOVINDAR	2878	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 58301/21.12.2018*), asupra proprietății nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **24.07.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **Iulie 2019**. Data evaluarii este **24.07.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **15.07.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (**24.07.2019**) este cel afișat de BNR, și

valoarea estimata anume **4,7204** lei/EUR.

Modalitati de plata Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Procedura de evaluare Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatilor;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 58301/21.12.2018;
- Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000;
- Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018

Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea

prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala).***

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate

de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

17	STIUBER ERWIN	809/2/b/10	95605	RNAT in COMUARA GOVINDAR	2878	0	73	0	48	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre amplasament.

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata cumulata de teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 116 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul in suprafata de 43 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si

Nu este cazul

constructiilor

Date privind impozitele si taxele

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

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: *teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip *teren*;

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menţine la

același nivel pe termen scurt și mediu.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai buna 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 in 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)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere***.

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**
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.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii ale unor

proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vanzatorului.

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

197 EUR, echivalent a 930 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan
Judetul Caras-Severin

Locație	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reșița	40	25	15/10
Caransebes	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	50	35	18
Bocșa	14	9	5
Moldova Nouă	19	9	4
Oravița	12	8	4
Otelu Rosu	15	10	5

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curti constructii)	5	4	3
Sate (curti constructii)	4	3	1,5
Comune,sate (alte categorii de folosinta)	2	1,5	1

Locație	
Gărâna, Brebu Nou, Crivaia, Văliug	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunare	20

Teren extravilan

Locație	euro/ha
Reșița	2500
Caransebes	2500
Anina	1800
Băile Herculane	2500
Bocșa	2200
Moldova Nouă	2400
Oravița	2600
Otelu Rosu	2400

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Arabil	2400	2200	1800

Denumire	Valoare
Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Curți construcții	200% din terenul arabil
Păduri și vii	200% din terenul arabil
Vegetație forestieră	70% din terenul arabil
Păsuni alpine	60% din terenul arabil
Neproductiv	500% din terenul arabil

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

23 EUR, echivalent a 109 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

197 EUR, echivalent a 930 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

23 EUR, echivalent a 109 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	73,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	73,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**124 €**	echivalent a	**585 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie ma

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefui) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	43,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	43,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	acces din drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**73 €**	**echivalent a**	**345 lei**
*Conform GEV 630/art. 59, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carela s-au efectuat cele mai mici ajustari.				Curs valutar BNR: *4,7204 lei/€*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analize pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu!) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

Nr.cri	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr.C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata directe (mp)		Suprafata afectata (mp)		Expropriere mun. Resita TransGaz		Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (eur)	Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (lei)
					Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții		
17	STIUBER ERWIN	809/2/b/10	95505	FINAT In COMOARA GOVINDAR	2878	0	73	0	43	0	23	109

Suprafata totala teren 116 mp, din care:

- Extravilan **43 mp** (*teren expropriere Mun.Resita TransGaz*)
- Extravilan **73 mp** (*suprafata de teren afectata de coridorul de expropriere)*

Nota calcul: 73 mp*0.2 eur/mp = 15 eur
43 mp*0.2 eur/mp = 8 eur

Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii **: 23 eur echivalent 109 lei**

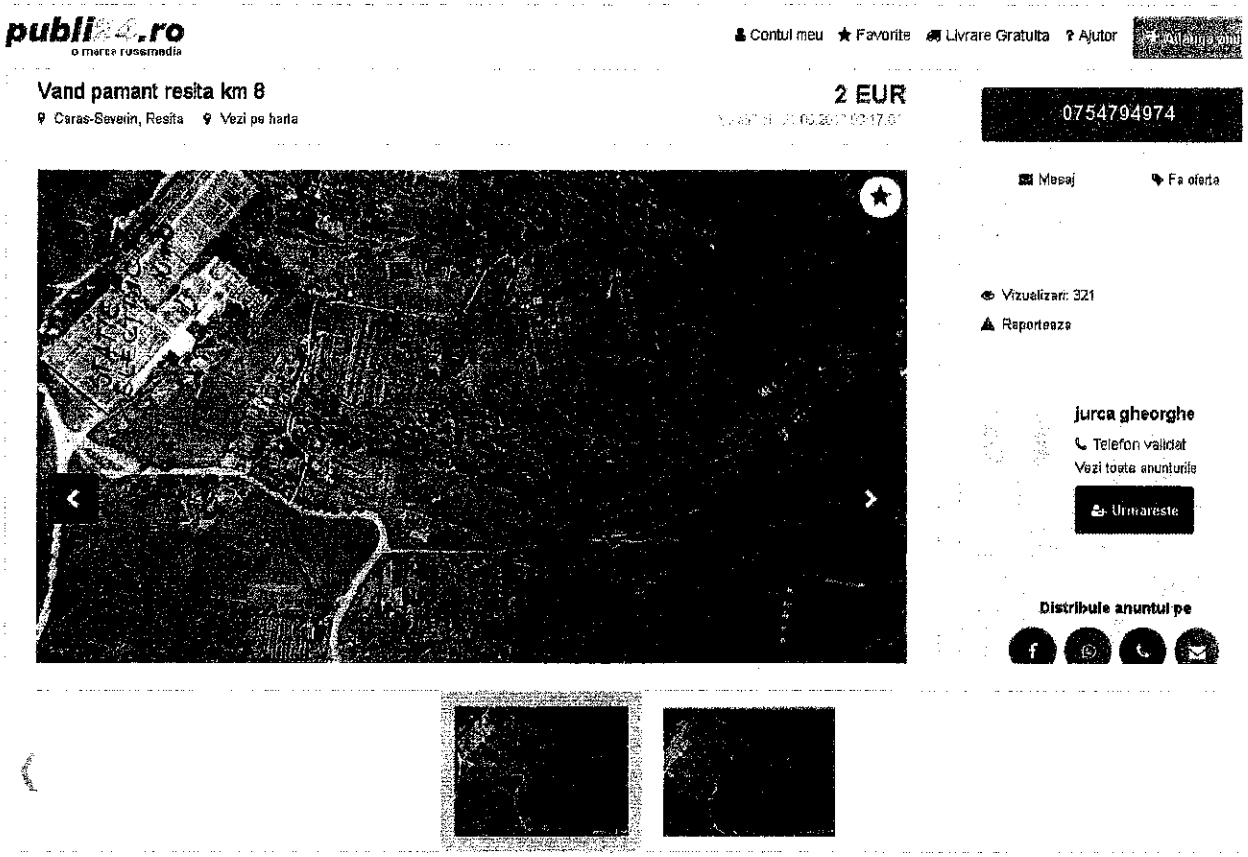
Anexa nr. 3 - Fotografii:

Anexa nr. 4 - Date de piata (comparabile) terenuri extravilane

Comparabila 1

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2



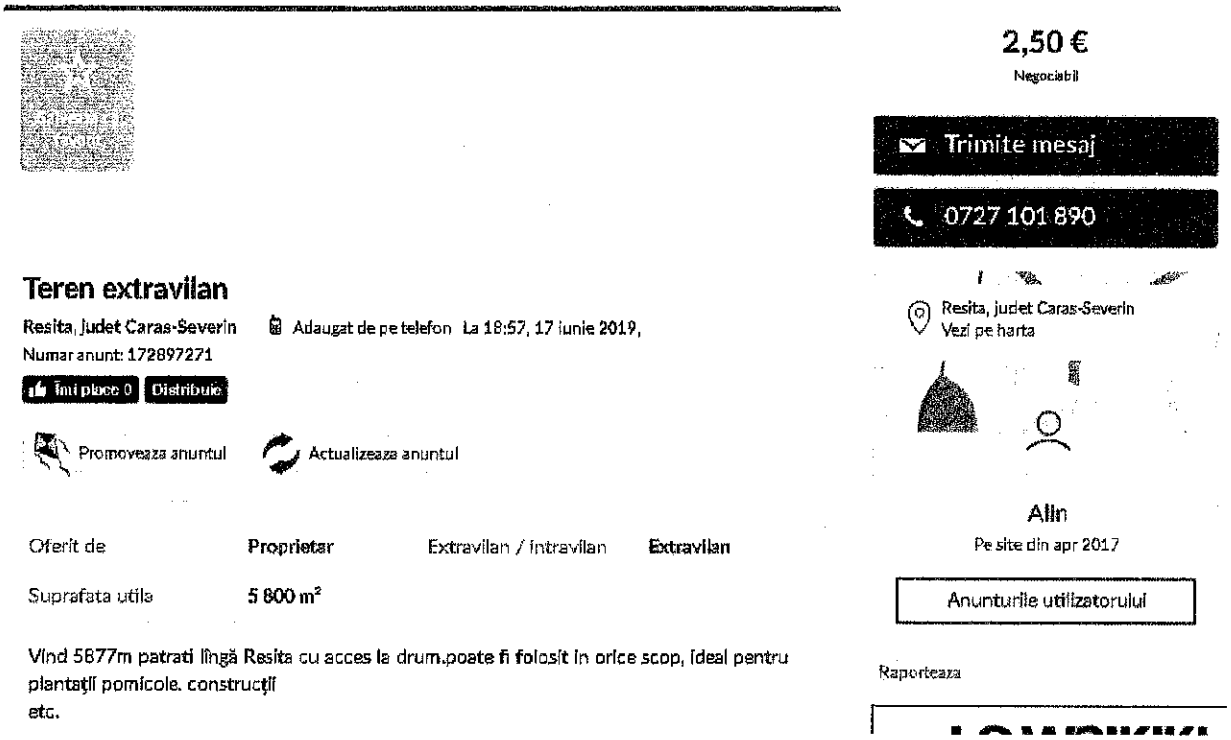
Descriere imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.
Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare

publi24.ro
o marca roomedia

Contul meu ★ Favorite Livrare Gratuita ? Ajutor

Vand doua terenuri

2 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

0765597312

1/4

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 1186

Raporteaza

Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeşului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

Valabil din [illegible]

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m^2

Descriere imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeşului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informaţii la telefon: 0770826396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

Raporteaza

Haţegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html

Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

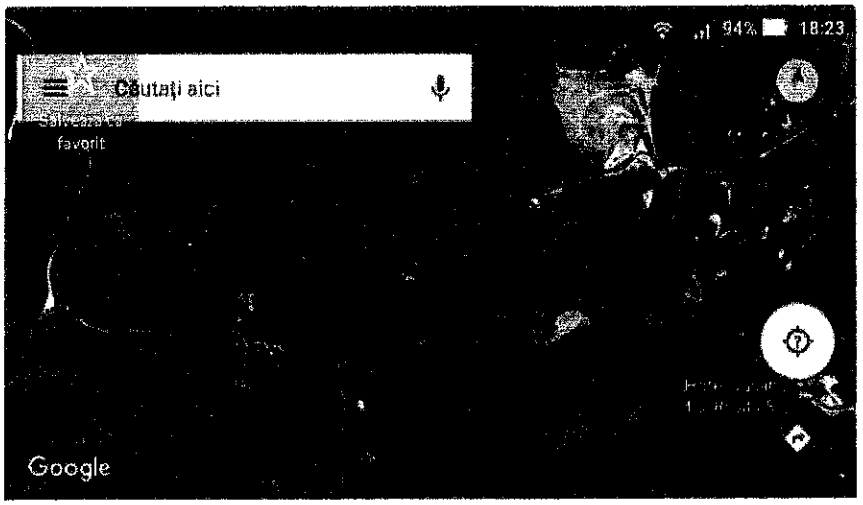
Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511



17 000 €
Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi
Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupacului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul | Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Suprafata utila	**11 500 m²**

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

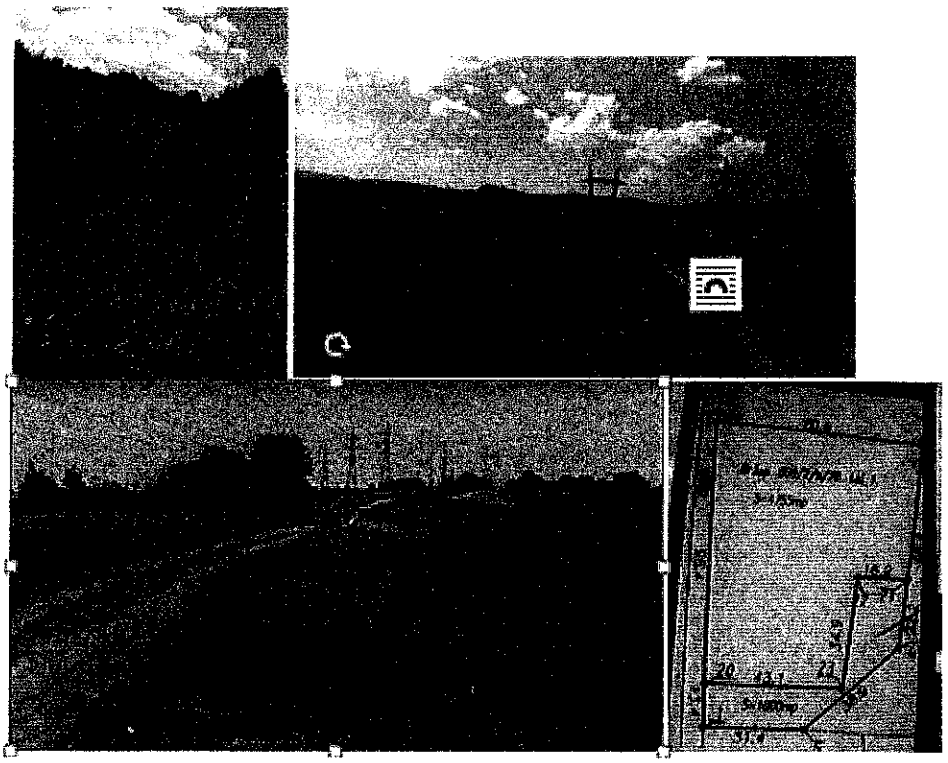
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

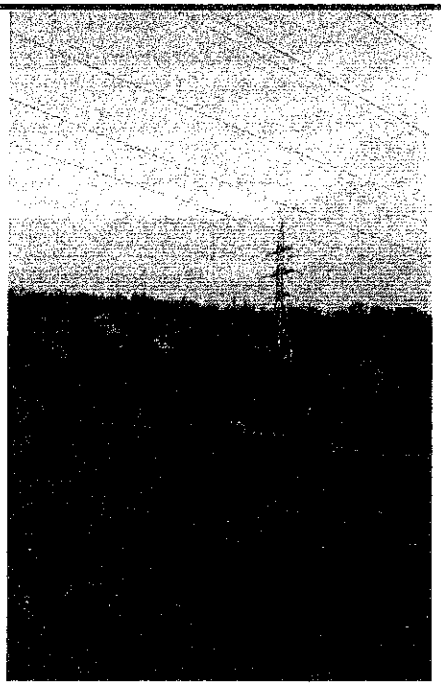
Resita, judet Caras-Severin · Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 Iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadastral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru

Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,
Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul | Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e

4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 800 m²		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	58301
Ziua	21
Luna	12
Anul	2018

Cod verificare 1009665340310

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35605 Resita

UAT cuprins in anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut
Adresa: Loc. Terova, Jud. Carasseverin

Nr. CF vechi:746 Terova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 809/2/b/10	2.878	Fanat in Comoara Govandar -'' Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014''

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
38026 / 13/10/2015		
Act Normativ nr. L17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B3	'' Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014''	A1
10971 / 04/04/2016		
Act Notarial nr. 646, din 31/03/2016 emis de SCHINTEIE PETRU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **STUIBER ERWIN**, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 809/2/b/10	2.878	Fanat in Comoara Govandar -" Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014"

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit .

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinţă	Intra/ vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	-	2.877	-	-	809/2/b/10	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.1611858/21-12-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
27-12-2018
Data eliberării,
07/01/2019

Asistent Registrator,
OANA PURDEA ZHARCEA
(parafa şi semnătura)

Referent,
CIUREA MIHAELA SOFIA
(parafa şi semnătura)

FINANCIAL CONSULTING EGON
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 economico – financiară | Evaluari proprietati imobiliare | Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 106/24.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Proprietari: TOADER FLORICA(nasc.Lintasi) si TOADER CORNEL

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

IULIE 2019

24.07.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata de 511 mp, situat in extravilanul/intravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

1.527 EUR, echivalent a 7.208 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

1.474 EUR, echivalent a 6.958 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018*

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 10
Tipul valorii estimate 10
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 11
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 17
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor și concluziilor 21

Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data raportului de evaluare	24.07.2019
Data inspectiei	15.07.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	24.07.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan/intravilan
Adresa proprietatii	Extravilanul/intravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	511 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*140 mp-intravilan, 371 mp extravilan*)
Proprietari	TOADER FLORICA (nascuta LINTASI) si sotul TOADER CORNEL (*persoane fizice*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7204 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **1.527 EUR, echivalent a 7.208 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **1.474 EUR, echivalent a 6.958 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.
Dreptul de proprietate	Considerat deplin

Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.31448 Resita (*nr.cerere 102/04.01.2019*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

TEREN in suprafata cumulata de 511 mp din care 371 mp, situat in extravilanul Mun.Resita, si 140 mp, situat in intravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita

Adresa proprietatii

Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii

Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar

Persoane fizice: TOADER FLORICA(nasc.Lintasi) si TOADER CORNEL

Drepturi de proprietate evaluate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre TOADER FLORICA (nasc.Lintasi) si TOADER CORNEL in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

20	TOADER FLORICA, TOADER CORNEL	809/2/b/13/1	31448	FINAT in COMOARA GOVINDAR	10676	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 102/04.01.2019*), asupra proprietății nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **24.07.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **Iulie 2019**. Data evaluarii este **24.07.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **15.07.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata	Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (**24.07.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7204** lei/EUR.
Modalitati de plata	Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.
Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului; ✓ inspectia proprietatilor; ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 102/04.01.2019; • Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000; • Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019; Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinta al monedei nationale afișat de BNR; ✓ Publicatii privind piata imobiliara; ✓ Articole din presa; Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018 Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad,

Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala).***

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

20	TOADER FLORICA, TOADER CORNEL	609/2/b/19/1	91448	FINATIn COMOARA GOVINDAR	10576	0	511	0	0	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre amplasament.

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 511 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan/intravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul nu se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si constructiilor	Nu este cazul
Date privind impozitele si taxele	Valorile impozabile, impozitele si taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente	Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile. - Data: - - Vanzatori: - - Pret vanzare: -
Analiza pietei imobiliare	Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare**: teren*

În concluzie, ţinând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip *teren*;

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători şi chiriaşi) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmăreşte activităţi/ utilizări care pot susţine 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.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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

Oferta aferentă proprietăţilor disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor şi utilităţii) proprietăţii subiect se numeşte **ofertă competitivă**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de

partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menţine la acelaşi nivel pe termen scurt şi mediu.

5. Analiza datelor şi concluziilor

Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabila in mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii construite)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piaţă a proprietăţii în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere***.

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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, şi

anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**
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.

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

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

1.527 EUR, echivalent a 7.208 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispozițiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din ***„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"*** realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan Judeţul Caraş-Severin			
Locaţie	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reşiţa	40	25	15/10
Caransebeş	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	50	35	18
Bocşa	14	9	5
Moldova Nouă	14	9	4
Oraviţa	12	8	4
Otelu Roşu	15	10	5

Locaţie	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curţi construcţii)	5	4	3
Sate (curţi construcţii)	4	3	1,5
Comune/sate (alte categorii de folosinţă)	2	1,5	1

Locaţie	
Gărana, Breţu Nou, Crivaia, Văţiug	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunăre	20

Teren extravilan	
Locaţie	euro/ha
Reşiţa	2500
Caransebeş	2500
Anina	1800
Băile Herculane	2300
Bocşa	2200
Moldova Nouă	2400
Oraviţa	2600
Otelu Roşu	2400

Locaţie	Zona I	Zona II	Zona III
Alte localităţi	2400	2200	1800

Denumire	Valoare
Păşuni, fânete	[illegible]
Livezi	175% din terenul arabil
Curţi construcţii	200% din terenul arabil
Păduri şi vii	200% din terenul arabil
Vegetaţie forestieră	70% din terenul arabil
Păşuni alpine	60% din terenul arabil
Heleşteie	500% din terenul arabil

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

1.474 EUR, echivalent a 6.958 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor şi rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

1.527 EUR, echivalent a 6.958 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

1.474 EUR, echivalent a 6.958 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	140,00 mp	4500 mp	1000 mp	6200 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		10 €/mp	7 €/mp	7 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-2,0 €/mp	-1,4 €/mp	-1,4 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		8 €/mp	6 €/mp	6 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		8 €/mp	6 €/mp	6 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		8 €/mp	6 €/mp	6 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		8 €/mp	6 €/mp	6 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		8 €/mp	6 €/mp	6 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		8 €/mp	6 €/mp	6 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Valea Terovei (zona industriala)	Resita-Valea Terovei (zona industriala)	Resita-Valea Terovei (zona industriala)
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		8 €/mp	6 €/mp	6 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	140,00 mp	4500 mp	1000 mp	6200 mp
Cuantum ajustare (%)		5%	0%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,4 €/mp	0,0 €/mp	0,6 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	intravilan	intravilan	extravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		-15%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-1,2 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	panta	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	energie electrica la limita de proprietate	en.el, apa, gaz-la limita proprietatii	in zona	en.el, apa, gaz-la limita proprietatii
Cuantum ajustare (%)		-10%	5%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-0,8 €/mp	0,3 €/mp	-0,6 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-20%	15%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1,6 €/mp	0,8 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	6 €/mp	6 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	da
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	25%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**6,40 €/mp**	**6,44 €/mp**	**7,00 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	2,4 €	0,8 €	2,5 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	30%	15%	45%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	3	3
VALOARE DE PIATA*:	**6,4 €/mp**	**896 €**	echivalent a	**4.229 lei**

*Conform GEV 630/art. 59, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţi datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Valea Terovei (zona industriala) - locatie similara Co_B: Resita-Valea Terovei (zona industriala) - locatie similara

Co_C: Resita-Valea Terovei (zona industriala) - locatie similara

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puţin favorabilă, faţă de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A, cu suprafata mai mare, primeste o justare de 5% Co_B - nu necesita ajustari

Co_C, cu suprafata mai mare, primeste o justare de 10%

Astfel, pentru <suprafeta> s-au aplicat ajustări comp. A, C, deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (intravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum asfaltat - superior (-15 %) Co_B: drum pietruit - similar

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundaţiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plana - similar Co_B: panta - inferior (5 %)

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităţilor şi serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilităţile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilităţi chiar pe amplasament (fose septice, puţuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: en.el, apa, gaz-la limita proprietatii - superior (-10 %) Co_B: in zona - inferior (5 %)

Co_C: en.el, apa, gaz-la limita proprietatii - superior (-10 %)

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: da - inferior (25 %)

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	371,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	371,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA*:		**1,70 €/mp**	**631 €**	echivalent a **2.979 lei**
*Conform GEV 690/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţi datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puţin favorabilă, faţă de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităţilor şi servicilie disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilităţile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilităţi chiar pe amplasament (fose septice, puţuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]		[illegible]		[illegible]	[illegible]
					[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
20	TOADER FLORICA, TOADER CORNEL	809/2/b/13/1	31448	FINAT in COMOARA GOVINDAR	10676	0	511	0	0	0	1474	6958

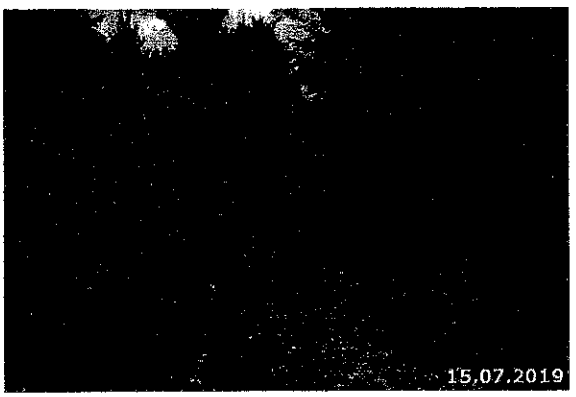
Suprafata totala teren 511 mp, din care:

- Intravilan 140 mp
- Extravilan 371 mp

Nota calcul: 140 mp*10 eur/mp = 1.400 eur
371 mp*0.2 eur/mp= 74 eur

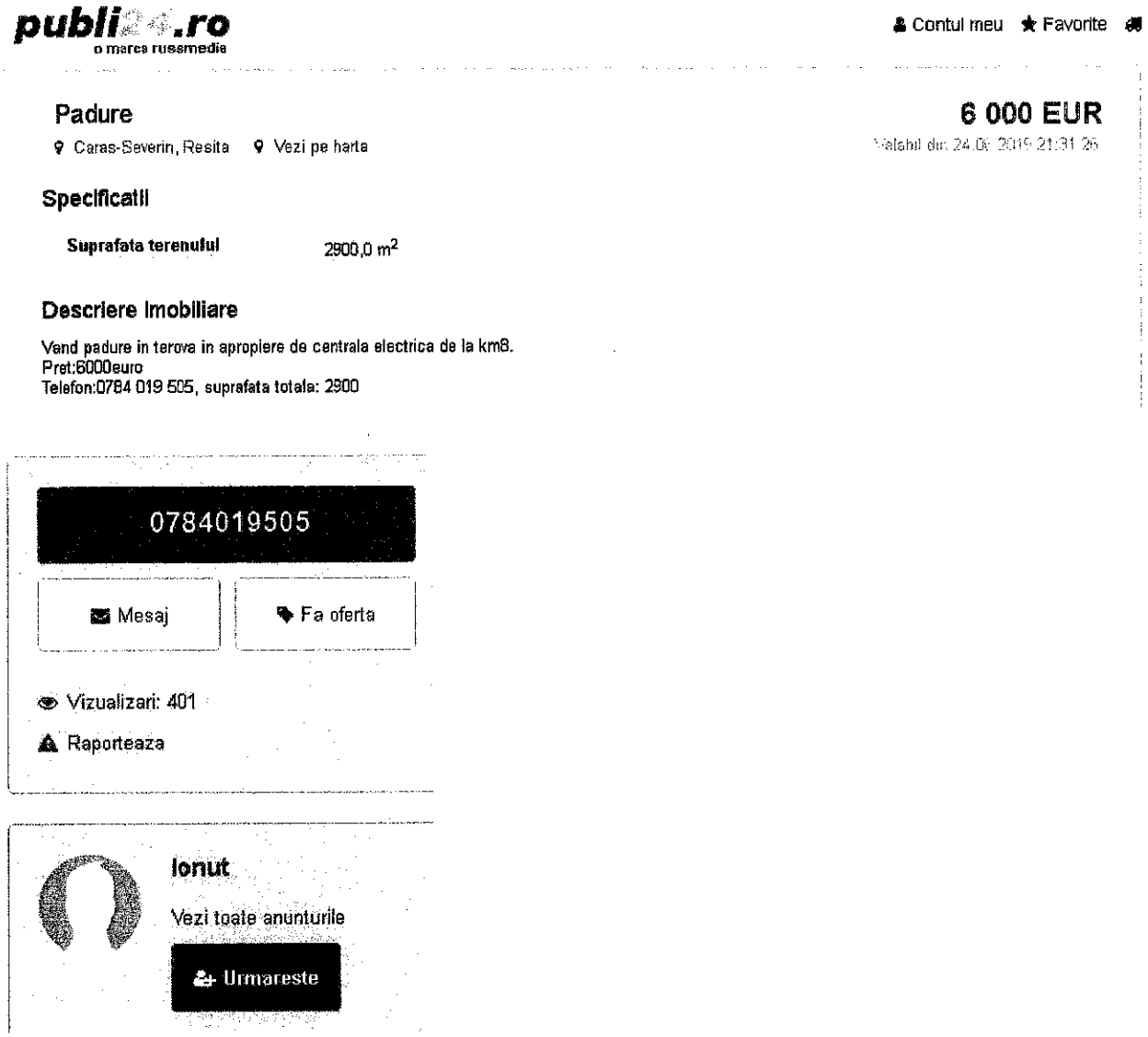
Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii : 1.474 eur echivalent 6.958 lei

Anexa nr. 3 - Fotografii:



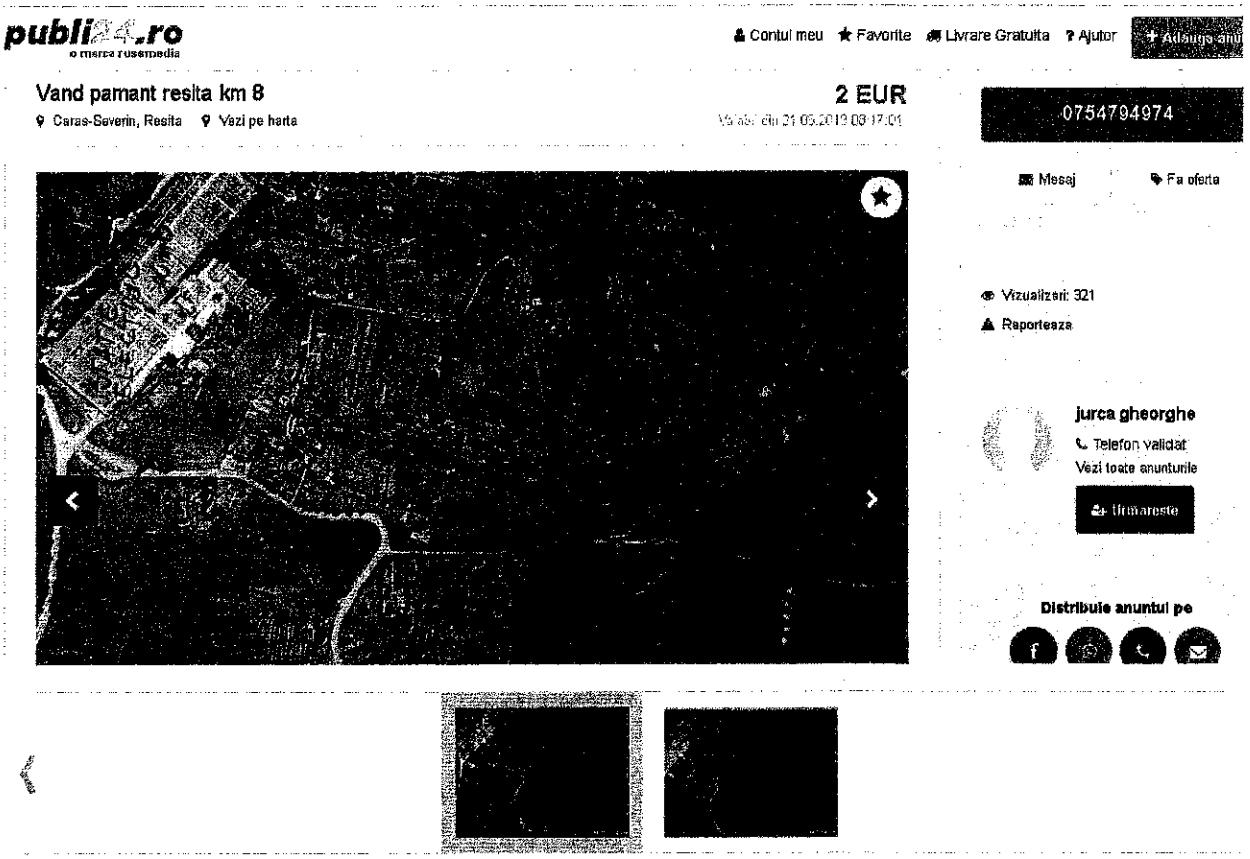
Anexa nr. 4 - Date de piata (comparabile) pentru teren extravilan

Comparabila 1



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2



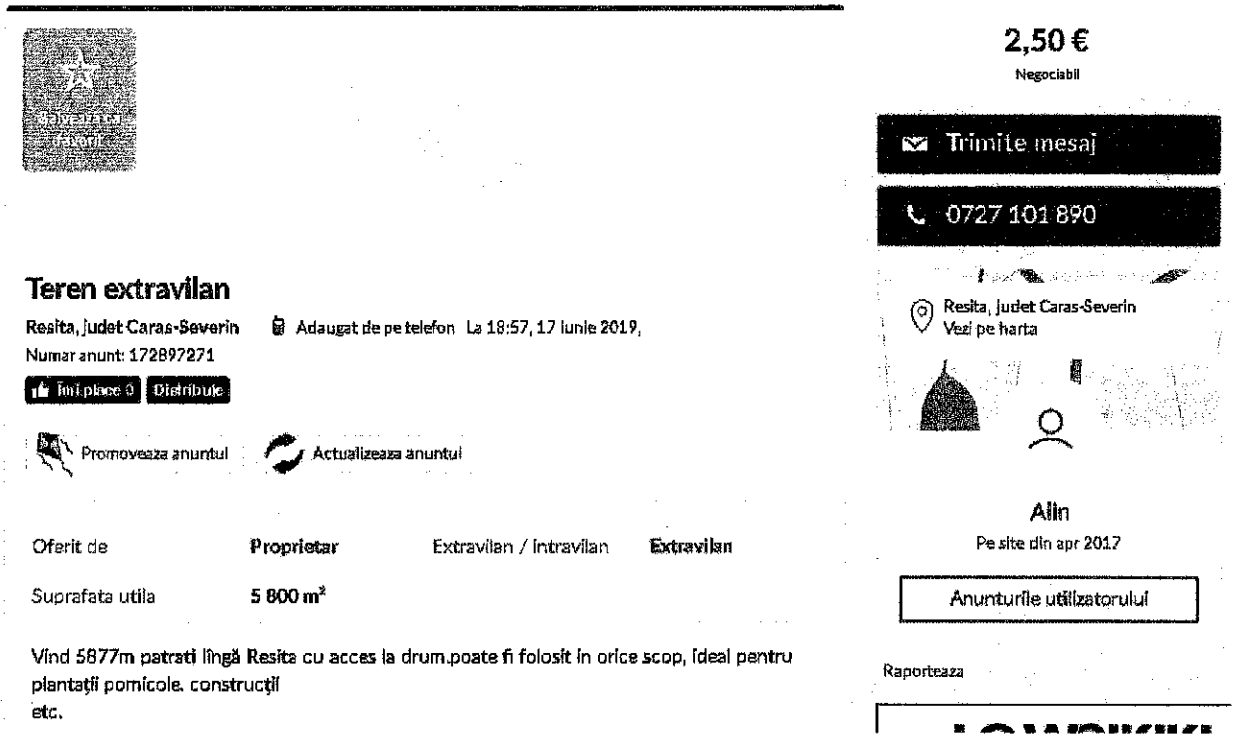
Descriere Imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



Teren extravilan

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:57, 17 Iunie 2019,

Numar anunt: 172897271

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / Intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**5 800 m²**		

Vind 5877m patrati lîngă Resita cu acces la drum.poate fi folosit in orice scop, ideal pentru plantaţii pomicole. construcţii
etc.

2,50 €

Negociabil

Trimite mesaj

0727 101 890

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Alin

Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.

Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare

Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

Valabil din 22.05.2019 05:36:17

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m^2

Descriere imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă. Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html

Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

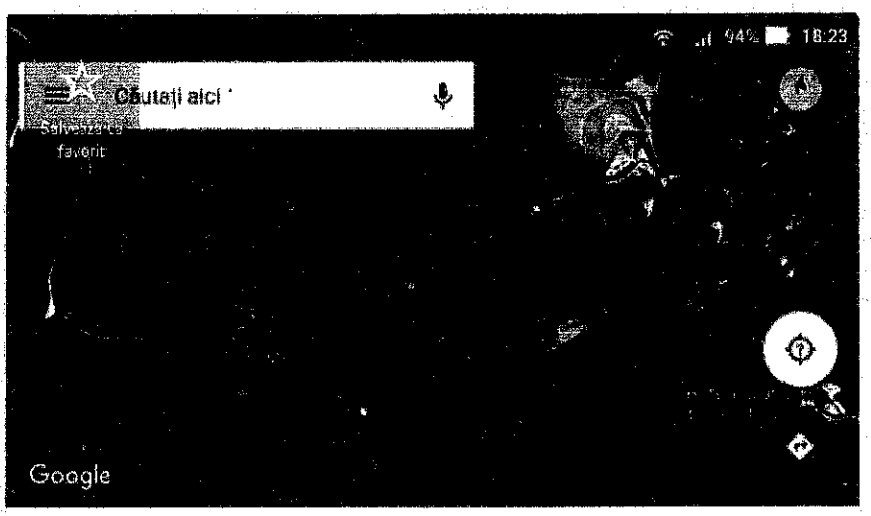
Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511



17 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi

Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupacului

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 Iunie 2019, Numar anunt: 114049975

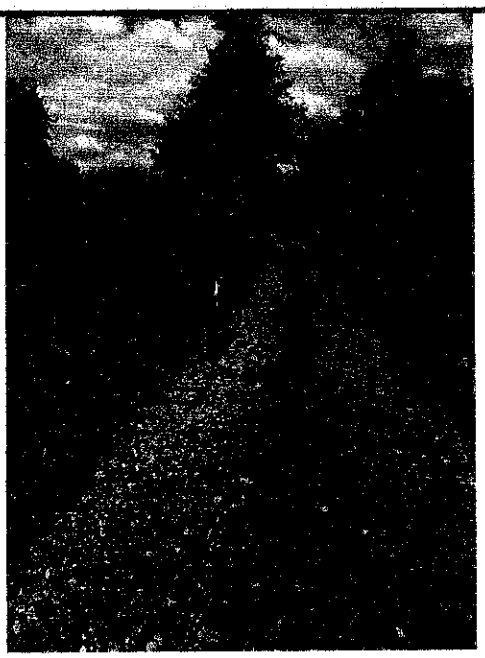
Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	11 500 m²

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126



3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

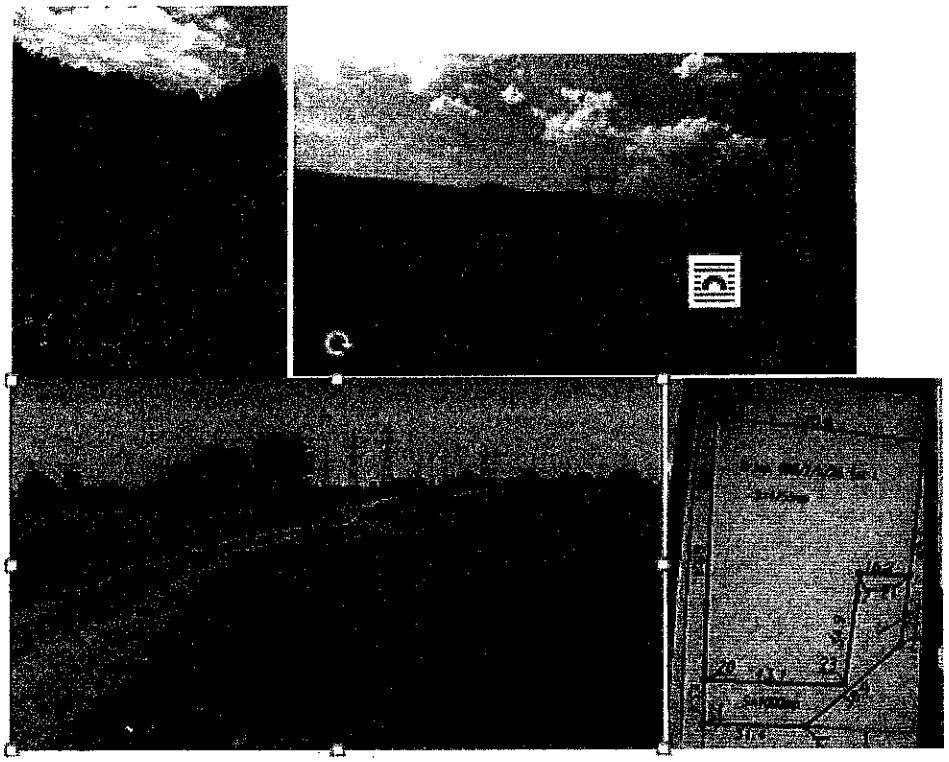
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

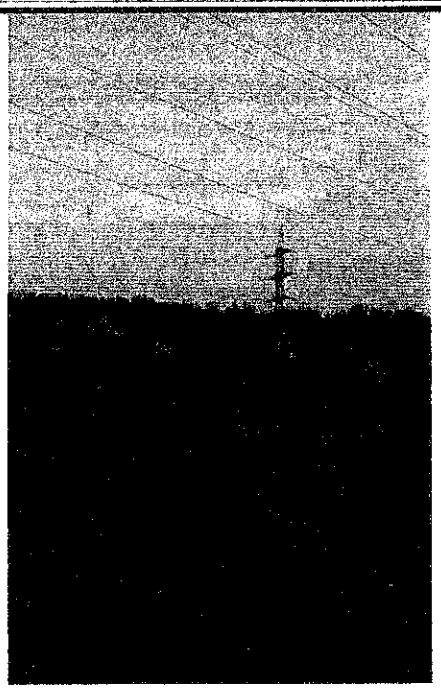
Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadstral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 Iulie 2019,
Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

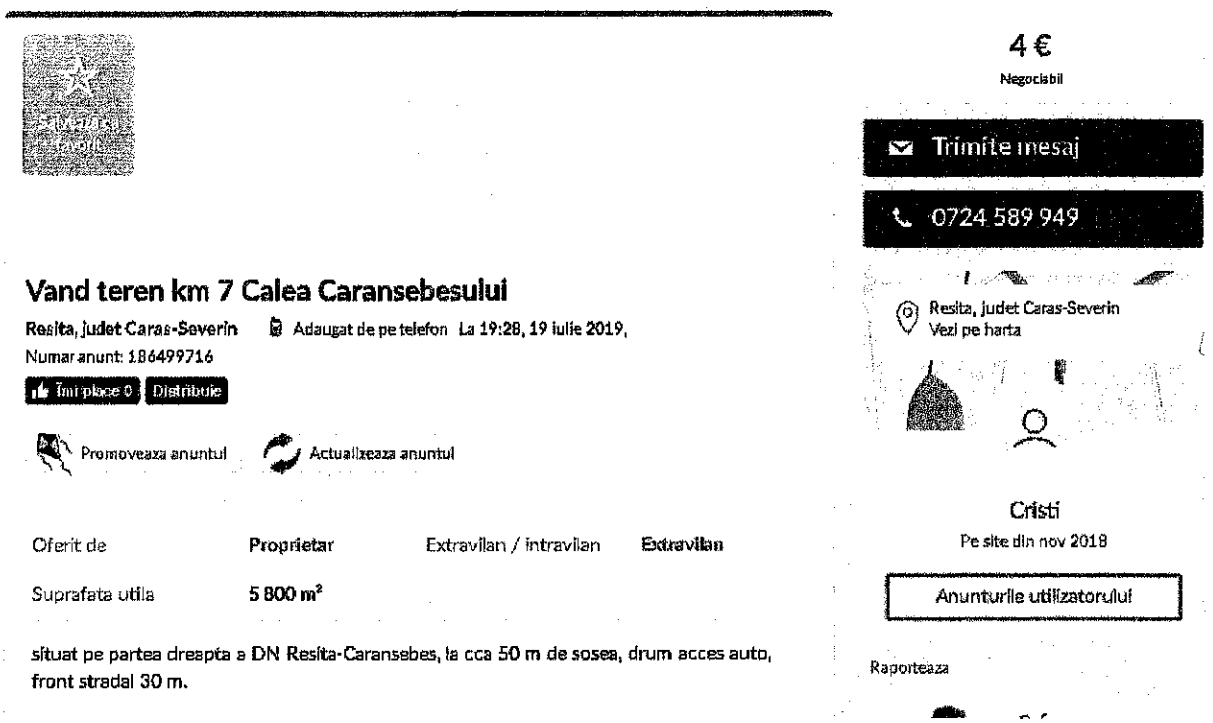
Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e



4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 800 m²		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Date de piata (comparabile) pentru teren intravilan

Comparabila 1

10 €
Negociabil

Trimite mesaj

0744 550 870

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Opre
Pe site din mai 2014

Anunturile utilizatorului

Vand/inchiriez teren

Resita, Judet Caras-Severin | Adaugat de pe telefon La 16:09, 4 iulie 2019, Numar anunt: 185794096

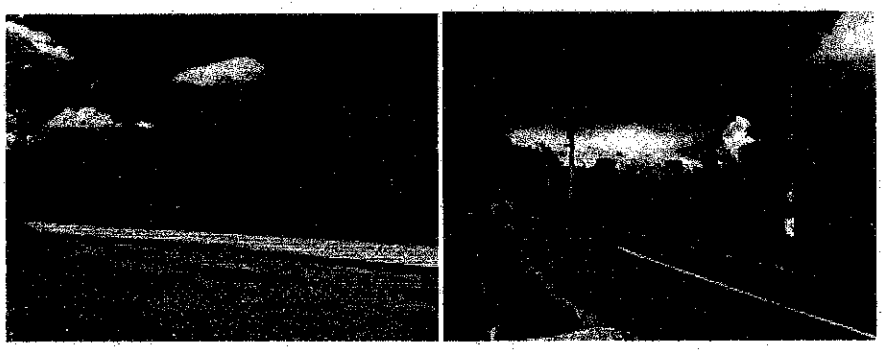
Imi place 0 | Distribuie

Promoveaza anuntul | Actualizeaza anuntul

Alte anunturi alte utilizatorului

Oferit de	Agentie	Suprafata utila	4 500 m²

Vand/inchiriez teren in suprafata de 4500m2,situat intre drumul ce duce la Terova si centura ocolitoare a orasului(langa restaurantul 5M).Pretul pt vanzare este de 10€/m2,iar pt inchiriere 500€/luna.



https://www.olx.ro/oferta/vand-inchiriez-teren-IDczzvY.html#3ed484e73e

Comparabila 2

Teren

Sesizează o problemă

Detalii

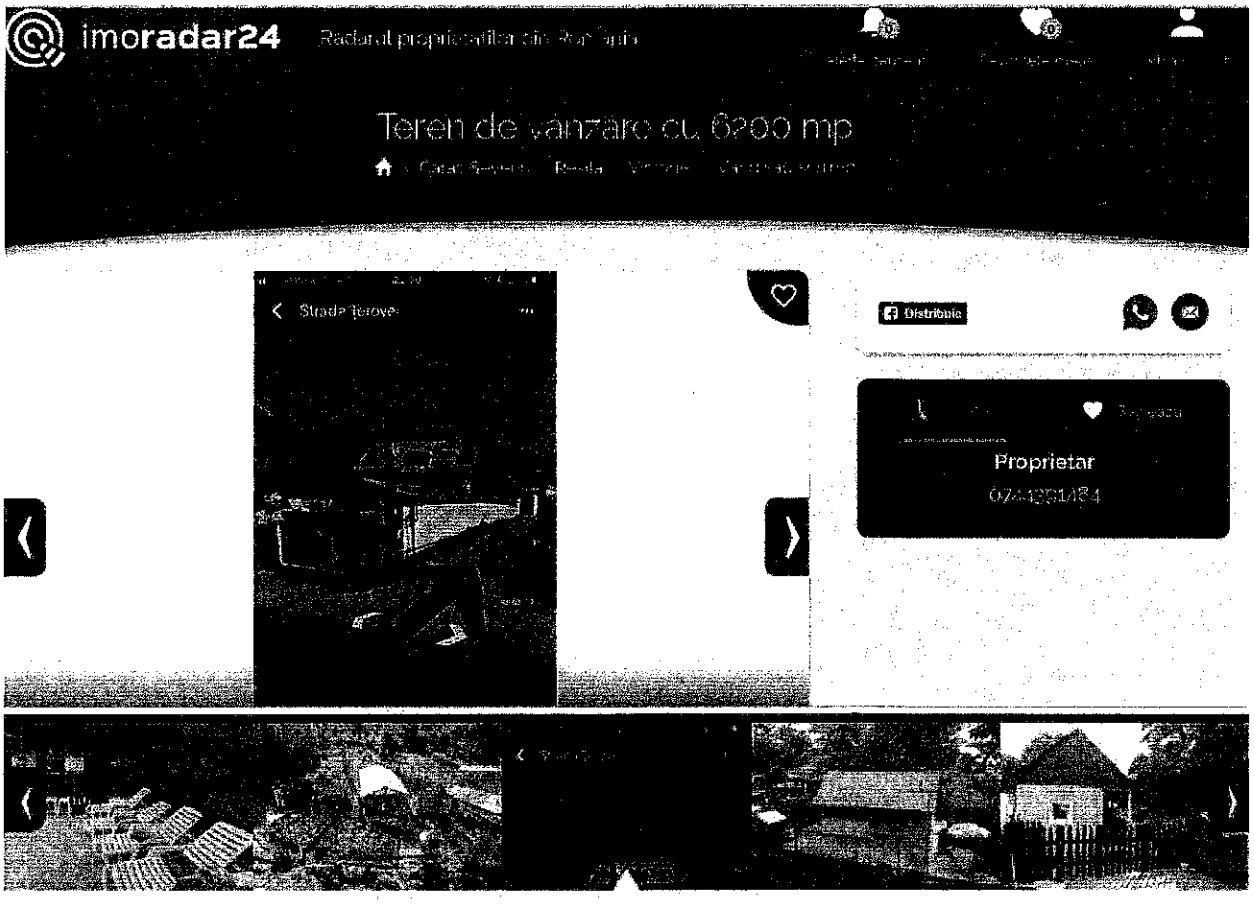
Preț / m²:	7 €	**Suprafață utilă:**	1000 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Teren pe Valea Terovei, suprafata 1000mp,500m de la drumul principal . Accept si schimburi

https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-vanzare-resita-1-26579205

Comparabila 3



Vand sau schimb

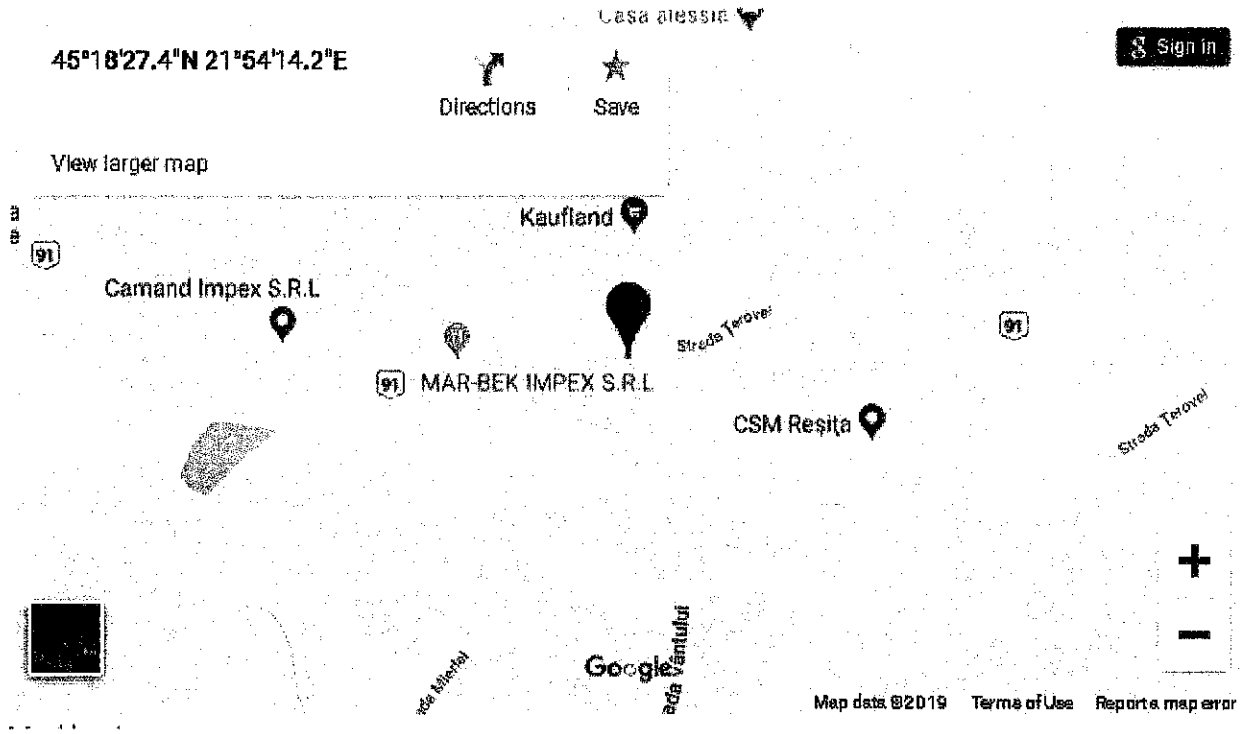
Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	7,18 €	**Suprafață utilă:**	6200 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Intravilan
Tipul terenului:	Construcții	**Etaj**	Nespecificat

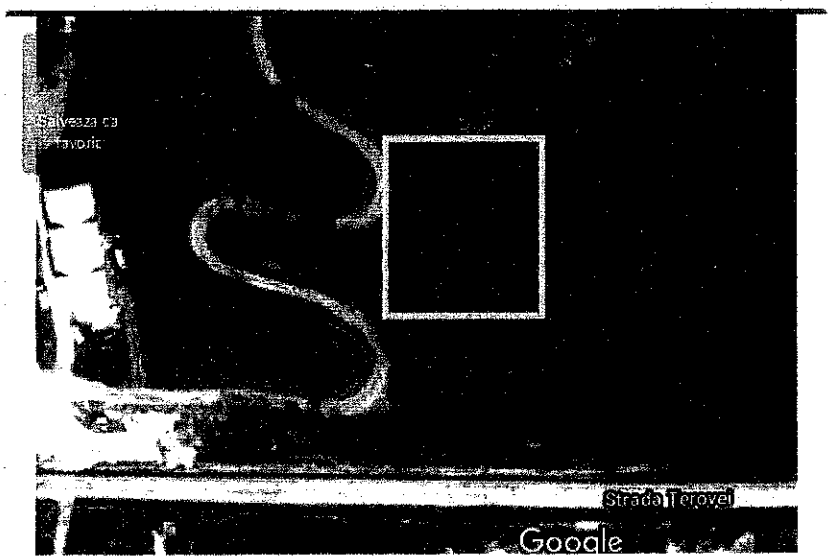
Descriere

Vand sau schimb casa de vacanta cu apartament cu 2 sau 3 camere + diferenta, gradina se afla pe drumul Terovei peste drum de Autoliv sau fier vechi. Descriere: Casa cu 2 camere Apa, Curent, Piscina, Sezlonguri, Balansoar, Pomi fructiferi, Solar, Gratar, Masini de spalat, Televizor. In mare parte ce se afla acolo va ramane viitorului proprietar, se poate construi casa, hala, se pot creste animale, este o suprafata de 6.200 m2 este foarte aproape de sensul giratoriu intim 500-600 m pentru mai multe poze si informatii ma puteti contacta sau imi puteti lasa un mesaj.



https://www.imoradar24.ro/anunturi/6200-mp-teren-vanzare-victoriei-28634822

Comparabile suplimentare



9 €
Negociabil

Trimite mesaj

0745 037 990

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Sorin
Pe site din mai 2017

Anunturile utilizatorului

Vand teren Resita - Terova 900mp

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 12:08, 15 iulie 2019, Numar anunt: 163124139

Oferit de	**Proprietar**	Suprafata utila	**900 m²**

Acte in regula !

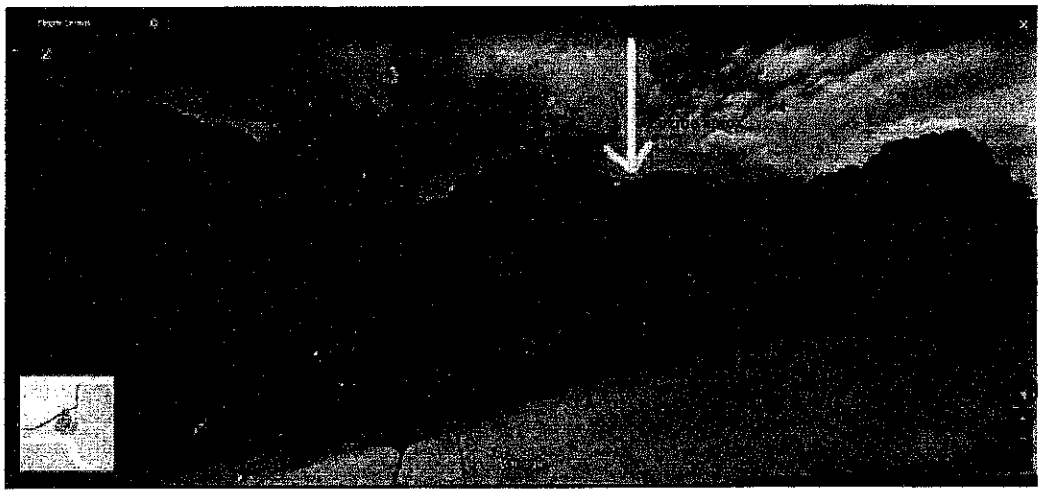
Doua chiar trei puncte de acces pana la teren, un punct de acces chiar la drum, pozitie frumoasa, liniste si foarte important, posibilitatea de extindere, intrucat nu aveti vecini si se poate cumpara in zona teren de la alti proprietari.

Posibilitatea de a se construi casa\vila sau chiar o afacere (hala,depozit, etc)

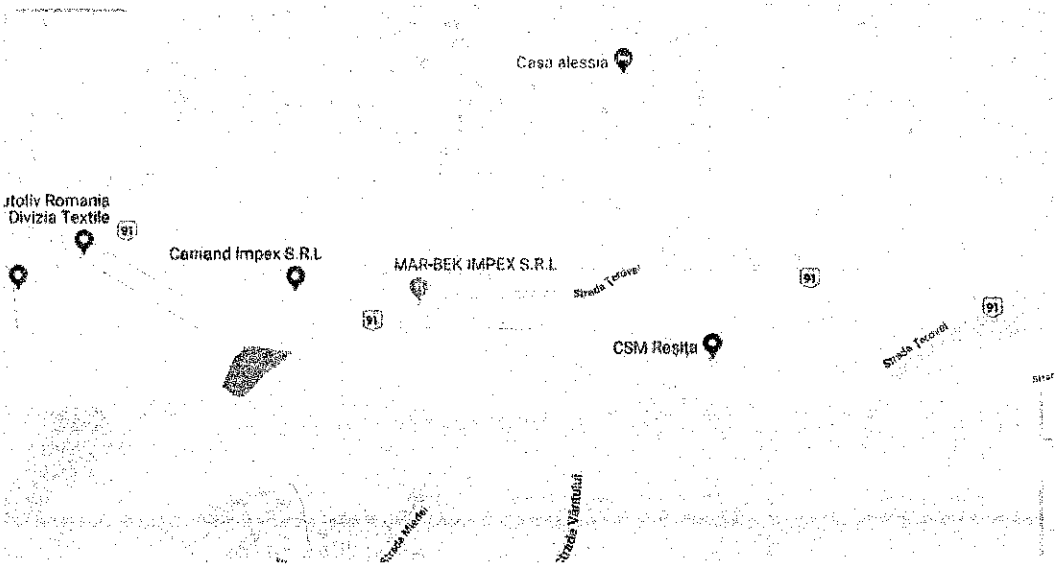
Apa, curent electric in zona (posibil canalizare si GAZ, se vede teava de gaz care duce spre terova, iar in apropiere se afla 5M si o statie balastiera). Mai la deal sunt amplasate vreo 2-3 case\vile iar langa este in constructie o vila.

Pamant „stătut", fara sa fie dat cu ingrasaminte,chimicale sau pesticide !

Terenul este in extravilan, dar se poate trece in 2 luni in intravilan, la pretul de aprox 1500 LEI.
Terenul in extravilan, din cate am inteles, pentru a construi o cladire dureaza aceeasi perioada de timp ca si in intravilan, singura diferenta este modul de dobandire a terenului, adica prin donatie (liber de sarcini si irevocabil), pentru vanzare-cumparare trebuie facute niste demersuri care dureaza relativ mult.
Cautati pe internet despre PUD (plan urbanistic de detaliu), chiar daca este extravilan,terenul are posibilitatea de construire.



https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-resita-terova-900mp-IDb2s2w.html#3ed484e73e



publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... | Toate judetele

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

Vand teren langa terova

50 000 EUR

Caras-Severin, Resita · Vezi pe harta

Valabil din 26.07.2019 08:08:18

Specificatii

Suprafata terenului	4800,0 m²

Descriere imobiliare

Vand teren langa Tervova in incinta fostei Cocxeri cu o suprafata de 4800 mp, suprafata totala: 4800

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0740950590

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 572

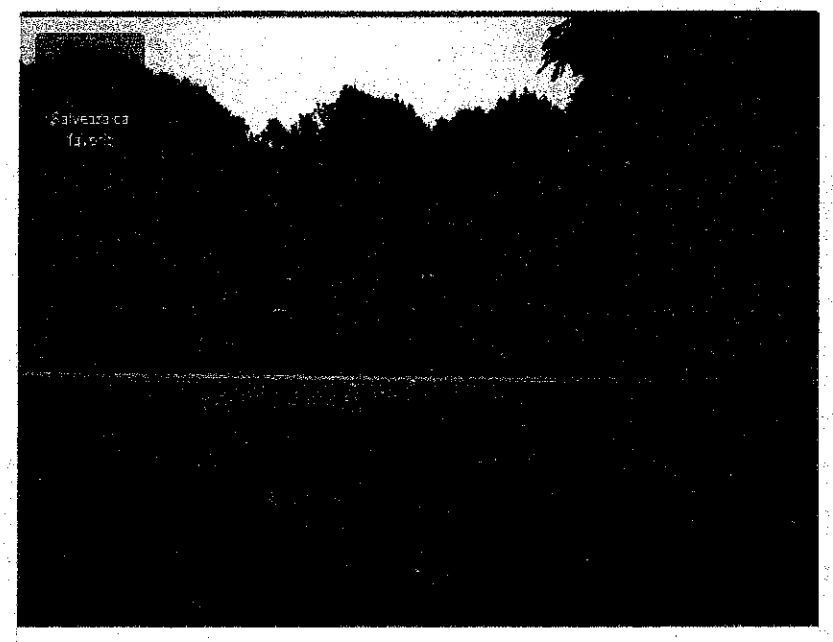
Raporteaza

Ioan

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-langa-terova/7b0f66717e686156.html



5 €
Negociabil

Trimite mesaj

0746 580 936

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

paul
Pe site din sep 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Vand Teren in RESITA pe calea caransebesului

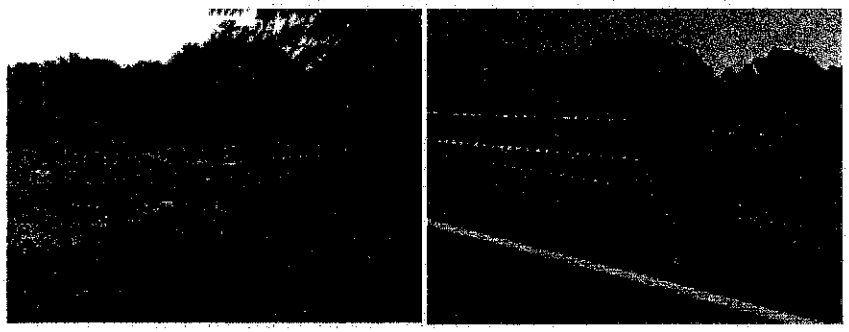
Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 20:49, 10 Iulie 2019, Numar anunt: 186086951

Oferit de **Proprietar** Suprafata utila **5 755 m²**

eren de vanzare in resita calea caransebesului suplafata totala de 5755 mp terenul are front stradal de 55m are tuate utilitatil apruape
pomi fructiferi vita de vie fantana cu apa potabila etc...
ideal pentru constructia unei casa sa cabana este inplasat pe strada principala la 4 km de la benzinaria petrom de la iesirea din resita catre caransebes

Schimb cu diverse etc

pentru mai multe informati ma contactati la telefon sau email
tel 004915166004028



https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-resita-pe-calea-caransebesului-IDcANIr.html#3ed484e73e

publi24.ro
o marca russmedia

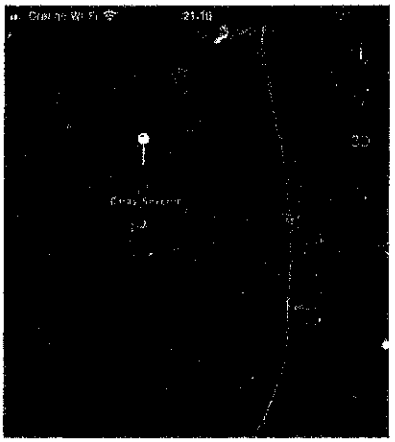
Contul meu ★ Favorite Livrare Gratuita ? Ajutor + Adauga

Proprietar vand teren intravilan urgent

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

9 EUR

0740765030



Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 1381

Raporteaza

Patrascu Lucian

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Specificatii

Suprafata terenului	1325,0 m^2	**Front stradal**	19.00

Descriere Imobiliare

proprietar vand teren intravilan urgent 1325 mp, calea caransebesului km 1, utilitati curent si apa , langa parcela, drum pietruit,case contruite in vecinatate. pret 12euro/mp negociabil in limita bunului simt.
tel 0740765030, suprafata totala: 1325,00

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/proprietar-vand-teren-intravilan-urgent/7b0e60717d6f6357.html

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	102
Ziua	04
Luna	01
Anul	2019

Cod verificare
100065431998

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31448 Resita

UAT cuprins in anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan — Nr. CF vechi:1182 Terova
Adresa: Jud. Carasseverin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 500 Top: 809/2/b/13/1	10.676	Finat in Comoara Govindar - „Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014 „

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
246 / 15/01/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 6742/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **TOADER FLORICA**, nascuta Lintasi sotul 2) **TOADER CORNEL**, bun comun	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1182 Terova)	
101 / 04/01/2019		
Act Normativ nr. 17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	- „Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014 „	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 500 Top: 809/2/b/13/1	10.676	Finat in Comoara Govindar - „Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014 „

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gasit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	10.676	-	-	809/2/b/13/1	Finat in Comoara Govindar

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
08-01-2019
Data eliberării,
10/01/19

Asistent Registrator,
GHITI RADU
(parafa şi semnătura)

Referent,
CIUREA MIHAELA SOFIA
(parafa referent)

S.C. EGON 2001 S.R.L.
Str. Padeş, Bl.2, Sc.A, Ap.6, Loc. Reşiţa, Jud. Caraş-Severin
J 11 / 77 / 2001, C.U.I. R 13757568
Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX, Banca Transilvania, Suc. Resita
Cont nr. RO34FNNB0066024948S5RO01 Credit Europe Bank Romania SA
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita
Tel: fax/ 0255-212234
E-mail. : egon2001@gmail.com

Consultanţă economico – financiară | Evaluari proprietati imobiliare | Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 107/24.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Proprietari: RAICU ANA (n.Sandru) si RAICU COSMIN

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

IULIE 2019

24.07.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata cumulata de 1.015 mp (954 mp + 61 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

1.726 EUR, echivalent a 8.147 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

203 EUR, echivalent a 958 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018*

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.
(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
Evaluator autorizat
DUMITRU
DORU PETRICA
Legitimația Nr. 12578
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 9
Tipul valorii estimate 10
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 11
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 12
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 13
Ipoteze speciale 14
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 16
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor și concluziilor 21

Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data raportului de evaluare	24.07.2019
Data inspectiei	15.07.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	24.07.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	1.015 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*954 mp- afectata de coridorul de expropriere si 61 mp – expropriere Mun.Resita TransGAz*)
Proprietari	RAICU ANA(n.Sandru) si RAICU COSMIN (*persoane fizice*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7204 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **1.726 EUR, echivalent a 8.147 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **203 EUR, echivalent a 958 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.
Dreptul de proprietate	Considerat deplin

Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.36282 Resita (*nr.cerere 58314/21.12.2018*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

TEREN suprafata cumulata de 1.015 mp (954 mp+ 61mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

Adresa proprietatii

Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii

Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar

Persoane fizice: RAICU ANA (n.Sandru) si RAICU COSMIN

Drepturi de proprietate evaluate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre RAICU ANA (n.Sandru) si RAICU COSMIN in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

21	RAICU ANA, RAICU COSMIN, RAICU ION	809/2/b/17	36282	FINAT in COMOARA GOVINDAR	11510	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 58314/21.12.2018*), asupra proprietății nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **24.07.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **Iulie 2019**. Data evaluarii este **24.07.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **15.07.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (**24.07.2019**) este cel afișat de BNR, și

valoarea estimata anume **4,7204** lei/EUR.

Modalitati de plata Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Procedura de evaluare Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatilor;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 58314/21.12.2018;
- Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000;
- Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018

Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea

prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala).***

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate

de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

21	RAICU ANA, RAICU COSMIN, RAICU ION	809/2/b/17	96282	FINAT in COMOARA GOVINDAR	11510	0	954	0	61	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre amplasament.

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de

evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata cumulata de teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 1.015 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul in suprafata de 61 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea

Nu este cazul

amenajarilor si constructiilor	
Date privind impozitele si taxele	Valorile impozabile, impozitele si taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente	Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile. - Data: - - Vanzatori: - - Pret vanzare: -
Analiza pietei imobiliare	Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: *teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a

proprietatilor de tip *teren;*

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

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 buna 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 in 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)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**
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.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii ale unor

proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vanzatorului.

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

1.726 EUR, echivalent a 8.147 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispozițiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan Județul Caraș-Severin			
Locație	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reșița	40	25	15/10
Caransebeș	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	50	35	18
Bocșa	14	9	5
Moldova Nouă	14	9	4
Oravița	12	8	4
Otelu Roșu	15	10	5

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curți construcții)	5	4	3
Sate (curți construcții)	4	3	1,5
Comune/sate (alte categorii de folosință)	2	1,5	1

Locație	
Gărâna, Brebu Nou, Crivaia, Văliug	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunăre	20

Teren extravilan	
Locație	euro/ha
Reșița	2500
Caransebeș	2500
Anina	1800
Băile Herculane	2500
Bocșa	2200
Moldova Nouă	2400
Oravița	2600
Otelu Roșu	2400

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
[illegible]	2600	2200	[illegible]

Denumire	Valoare
Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Curți construcții	200% din terenul arabil
Păduri și vii	200% din terenul arabil
Vegetație forestieră	70% din terenul arabil
Pășuni alpine	60% din terenul arabil
Heleșteie	500% din terenul arabil

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

203 EUR, echivalent a 958 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

1.726 EUR, echivalent a 8.147 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

203 EUR, echivalent a 958 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	954,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camenc
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	954,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA*:	**1,70 €/mp**	**1.622 €**	, echivalent a	**7.656 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: *4,7204 lei/€*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţi datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrice de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajusterile aplicate reprezinta cât ar plăţi un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puţin favorabilă, faţă de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităţilor şi serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilităţile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilităţi chiar pe amplasament (fose septice, puţuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	61,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona Industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	61,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,8 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**104 €**	**echivalent a**	**491 lei**
*Conform GEV 630/art. 58, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţi datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie ma

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puţin favorabilă, faţă de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu!) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităţilor şi servicilie disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilităţile sunt asigurate public ier atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilităţi chiar pe amplasament (fose septice, puţuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitera diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea si probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulate - B: regulate - C: regulate -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

Nr. crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr. top/cadastral	Nr. C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata din care (mp)		Suprafata afectata (mp)		*Expropriere mun. Resita TransGaz		Valoarea despagubirii conform Legea 255/2010 (eur)	Valoarea despagubirii conform Legea 255/2010 (lei)
					Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții		
21	RAICU ANA, RAICU COSMIN, RAICU ION	609/2/b/17	36282	FINAT in COMOARA GOVINDAR	11510	0	954	0	61	0	203	958

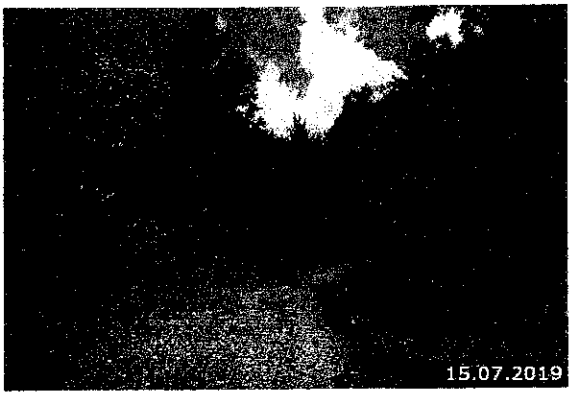
Suprafata totala teren 1.015 mp, din care:

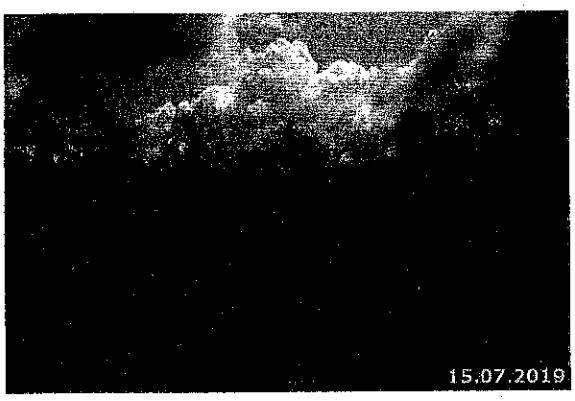
- Extravilan **61 mp** (*teren expropriere Mun.Resita TransGaz*)
- Extravilan **954 mp** (*suprafata de teren afectata de coridorul de expropriere)*

Nota calcul: 61 mp*0.2 eur/mp = 12 eur
954 mp*0.2 eur/mp = 191 eur

Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii **: 203 eur echivalent 958 lei**

Anexa nr. 3 - Fotografii:





Anexa nr. 4 - Date de piata (comparabile) terenuri extravilane

Comparabila 1

publi24.ro
o marca ruxmedia

Contul meu ★ Favorite

Padure

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

6 000 EUR

Valabil din: 24.00.2019 21:31:26

Specificatii

Suprafata terenului	2900,0 m²

Descriere Imobiliare

Vand padure in tarova in apropiere de centrala electrica de la km8.
Pret:6000euro
Telefon:0784 019 505, suprafata totala: 2900

0784019505

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 401

Raporteaza

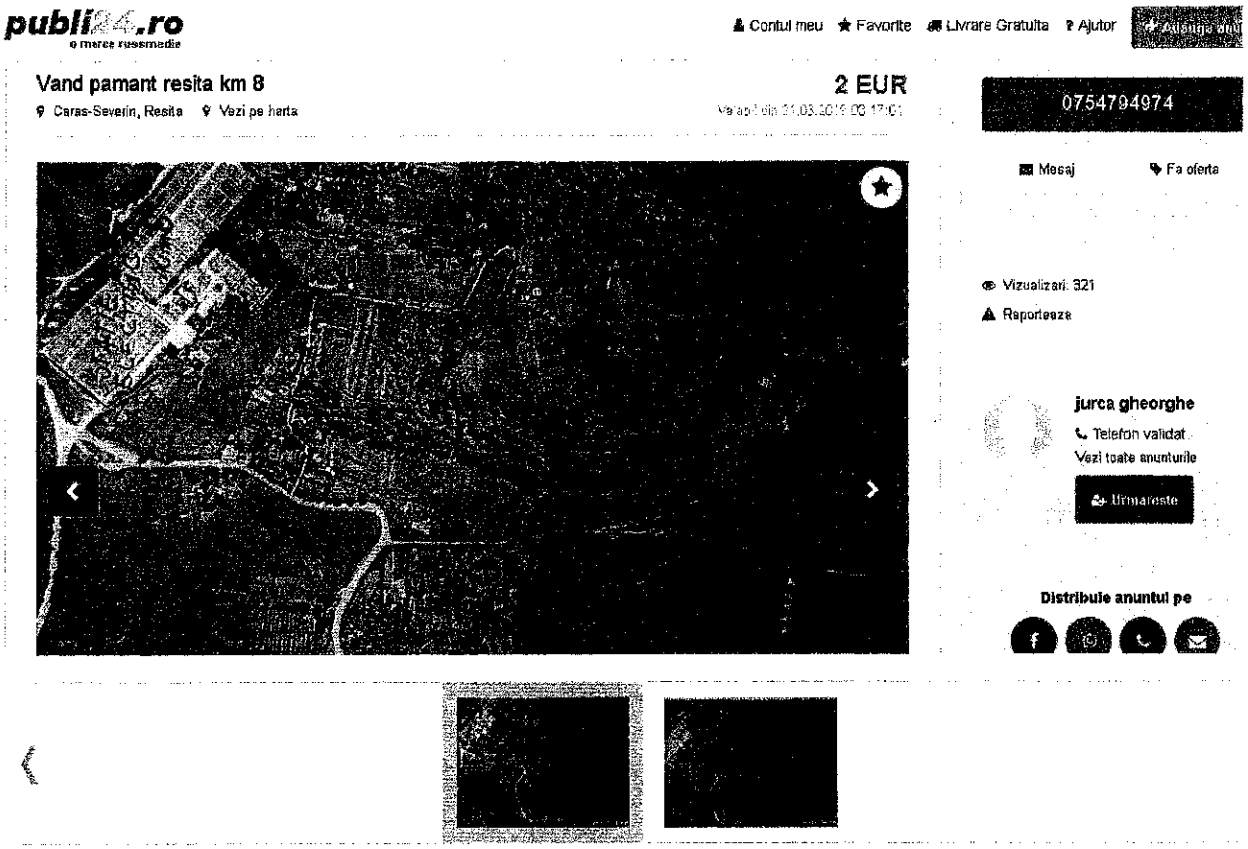
Ionut

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2



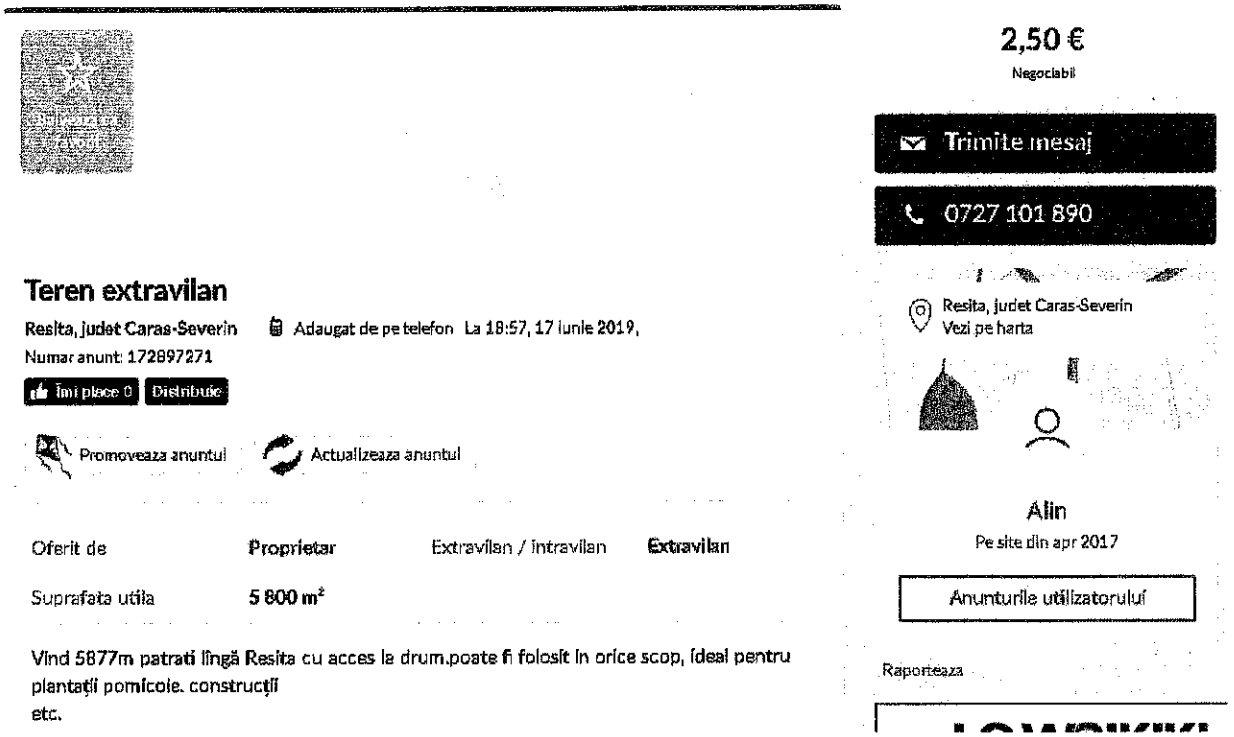
Descriere Imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



2,50 €
Negociabil

Trimite mesaj

0727 101 890

Teren extravilan

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:57, 17 iunie 2019,
Numar anunt: 172897271

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Alin
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / Intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**5 800 m²**		

Vind 5877m patrati lîngă Resita cu acces la drum.poate fi folosit în orice scop, ideal pentru plantații pomicole. construcții
etc.

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-iDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.
Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare

Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... | Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita · Vezi pe harta

Valabil din 22.06.2019 05:36:17

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m²

Descriere Imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html

Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

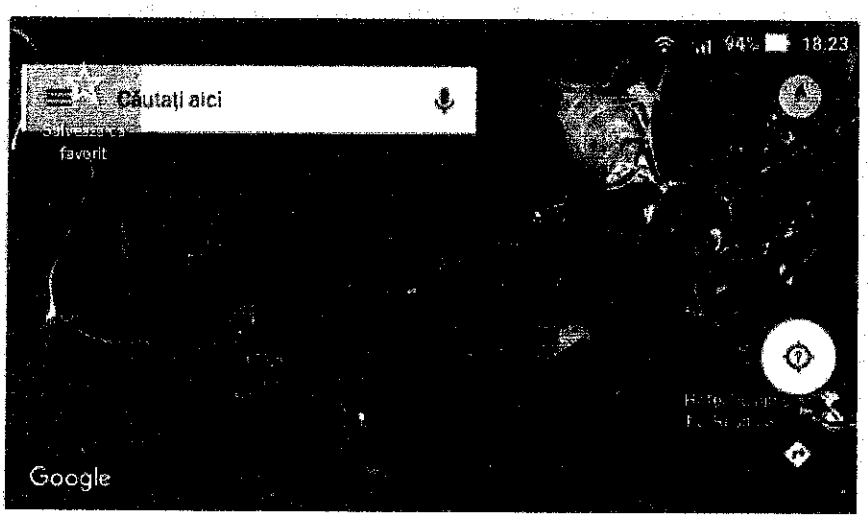
Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511



17 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Teren Drumul Lupacului

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 Iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul | Actualizeaza anuntul

sebi

Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Oferit de	**Proprietar**	Suprafata utila	**11 500 m²**

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

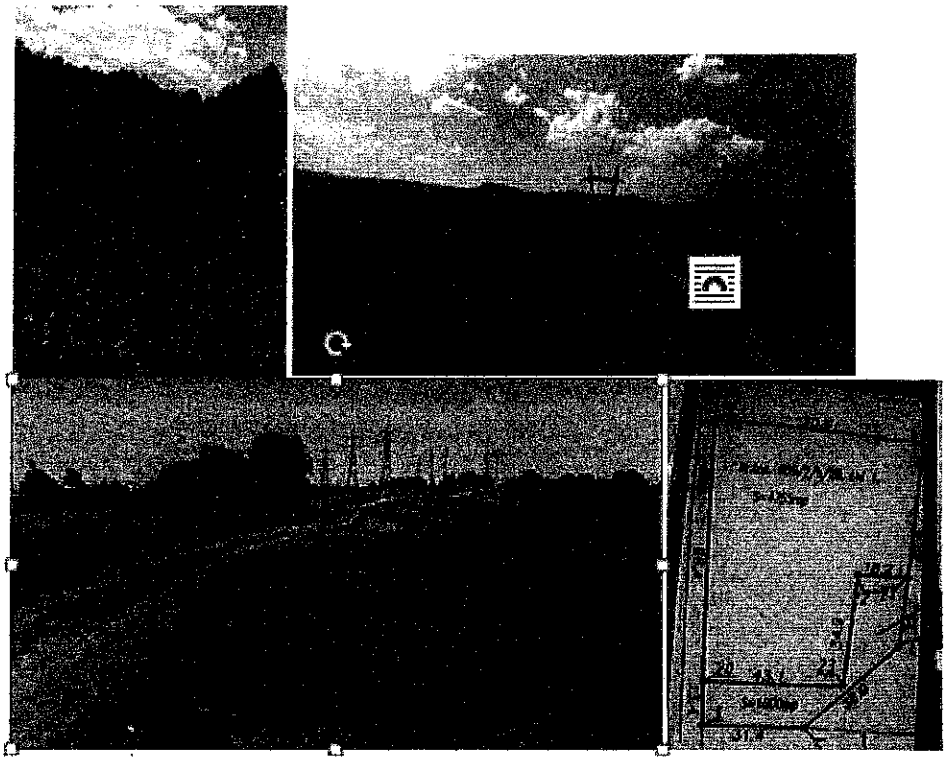
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

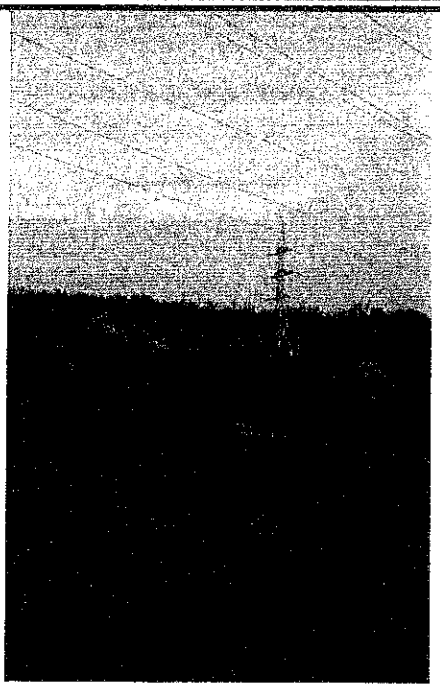
Resita, Judet Caras-Severin · Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadastral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,
Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e

4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 Iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 800 m²		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	58314
Ziua	21
Luna	12
Anul	2018

Cod verificare 100065341626

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36282 Resita

UAT cuprins în anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut
Adresa: Loc. Terova, Jud. Caraseverin

Nr. CF vechi:860 Terova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 809/2/b/17	11.510	Fînete în Comoara Govandar - " Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014"

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
25059 / 09/09/2011		
Act Notarial nr. 2609, din 08/09/2011 emis de BNP ONOFREI CAMELIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1 / B.6
	1) **RAICU ANA**, n. Sandru, si sotul 2) **RAICU COSMIN**, bun comun	
9196 / 21/03/2016		
Act Normativ nr. 17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B5	" Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014"	A1
9241 / 22/03/2016		
Act Notarial nr. 522, din 18/03/2016 emis de Stefaniga Marinela;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **RAICU IOAN**, ,necs., bun propriu	
	OBSERVATII: asupra 5755 mp teren	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 809/2/b/17	11.510	Fînete in Comoara Govandar -' Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014''

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	-	11.510	-	-	809/2/b/17	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.181869/21-12-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
27-12-2018
Data eliberării,
07/01/2019

Asistent Registrator
(parafa şi semnătura)

Referent,
CIUREA MIHAELA SOFIA
referent
(parafa şi semnătura)

FINANCIAL CONSULTING EGON
S.C. EGON 2001 S.R.L.
Str. Padeş, Bl.2, Sc.A, Ap.6, Loc. Reşiţa, Jud. Caraş-Severin
J 11 / 77 / 2001, C.U.I. R 13757568
Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX, Banca Transilvania, Suc. Resita
Cont nr. RO34FNNB0066024948555RO01 Credit Europe Bank Romania SA
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita
Tel: fax/ 0255-212234
E-mail. : egon2001@gmail.com

Consultanţă economico – financiară Evaluari proprietati imobiliare Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 139/24.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Proprietar: ROSU PETRU

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

IULIE 2019

24.07.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata de 266 mp, situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

452 EUR, echivalent a 2.134 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

53 EUR, echivalent a 250 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018*

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

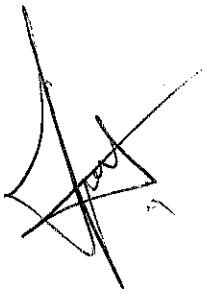
Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 10
Tipul valorii estimate 10
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 11
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 16
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor și concluziilor 20

Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data raportului de evaluare	24.07.2019
Data inspectiei	15.07.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	24.07.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	266 mp (*conform masuratori cadastrale*)
Proprietar	ROSU PETRU (*persoana fizica*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7204 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **452 EUR, echivalent a 2.134 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **53 EUR, echivalent a 250 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.45205 Resita (*nr.cerere 33831/20.06.2019*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

TEREN in suprafata de 266 mp, situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita

Adresa proprietatii

Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii

Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar

Persoana fizica: ROSU PETRU

Drepturi de proprietate evaluate

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

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

54	ROSU PETRU	428/a/3	45205	FINAT IN SLATINA	1108	0

Conform extras de CF nr.45205 Resita (*nr.cerere 33831/20.06.2019*), nu sunt inregistrate 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **24.07.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **Iulie 2019**. Data evaluarii este **24.07.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **15.07.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (**24.07.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7204** lei/EUR.

Modalitati de plata

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatilor;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 33831/20.06.2019;
- Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000;
- Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018

Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad,

Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona***

industriala).

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

54	ROSU PETRU	426/a/3	45205	FINATIN SLATINA	1106	0	266	0	0	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru ***"Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)"***

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre amplasament.

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru ***" Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)"***

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 266 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul nu se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si

Nu este cazul

constructiilor

Date privind impozitele si taxele

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

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii

proprietăţii)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: *teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip ***teren;***

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

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 buna utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabila in mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii construite)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piaţă a proprietăţii în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere***.

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**

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.

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

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

452 EUR, echivalent a 2.134 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan
Judeţul Caraş-Severin

Locaţie	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reşiţa	40	25	15/10
Caransebes	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	60	35	18
Bocşa	14	9	5
Moldova Nouă	14	9	4
Oraviţa	12	8	4
Oţelu Roşu	15	10	5

Locaţie	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curţi construcţii)	5	4	3
Sate (curţi construcţii)	4	3	1,5
Comune/sate (alte categorii de folosinţă)	2	1,5	1

Locaţie	
Garana, Brebu Nou, Crivaia, Văliug	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunăre	20

Teren extravilan

Locaţie	euro/ha
Reşiţa	2500
Caransebes	[illegible]
Anina	1800
Băile Herculane	[illegible]
Bocşa	2200
Moldova Nouă	[illegible]
Oraviţa	2600
Oţelu Roşu	[illegible]

Locaţie	Zona I	Zona II	Zona III
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Denumire	Valoare
[illegible]	[illegible]
Livezi	175% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]
Păduri şi vii	200% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]
Păşuni alpine	60% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

53 EUR, echivalent a 250 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor şi rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

452 EUR, echivalent a 2.134 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

53 EUR, echivalent a 250 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	266,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifice (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	266,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA*:	**1,70 €/mp**	**452 €**	**, echivalent a**	**2.154 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: *4,7204 lei/€*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţi datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puţin favorabilă, faţă de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în avel faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităţilor şi serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilităţile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilităţi chiar pe amplasament (fose septice, puţuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

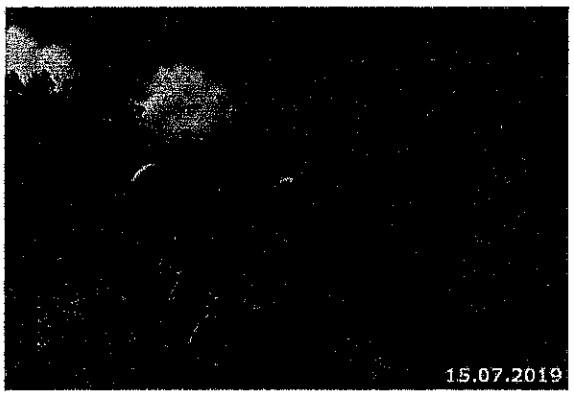
Nr. crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top/cadastral	Nr. C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata din fiche (mp)		Suprafata din fiche (mp)		Exproprierea mon. Resta Tranzitiv		Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (lei)	Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (lei)
					Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții		
54	ROSU PETRU	428/a/3	45205	FINAT IN SLATINA	1108	0	266	0	0	0	53	250

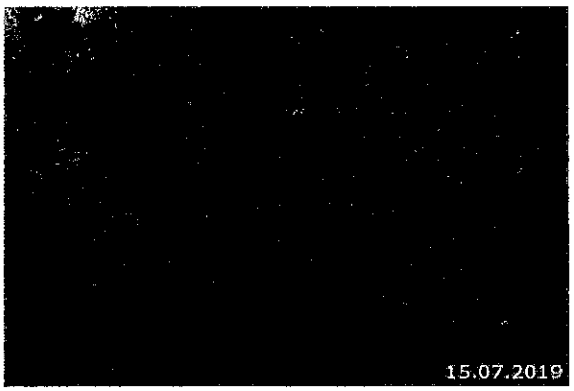
Suprafata teren : 266 mp
Categoria de folosinta: fanete
Tip: extravilan

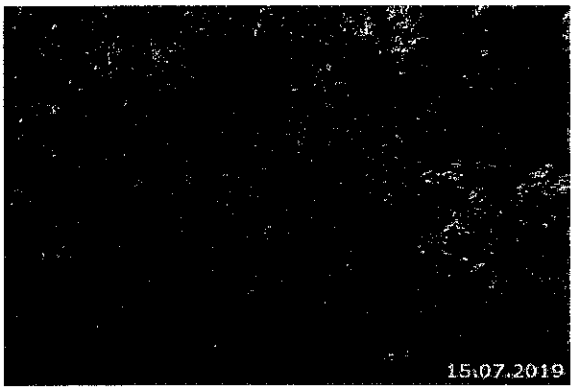
Nota calcul: 266 mp*0.2 eur/mp = 53 eur

Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii : **53 eur echivalent 250 lei**

Anexa nr. 3 - Fotografii:

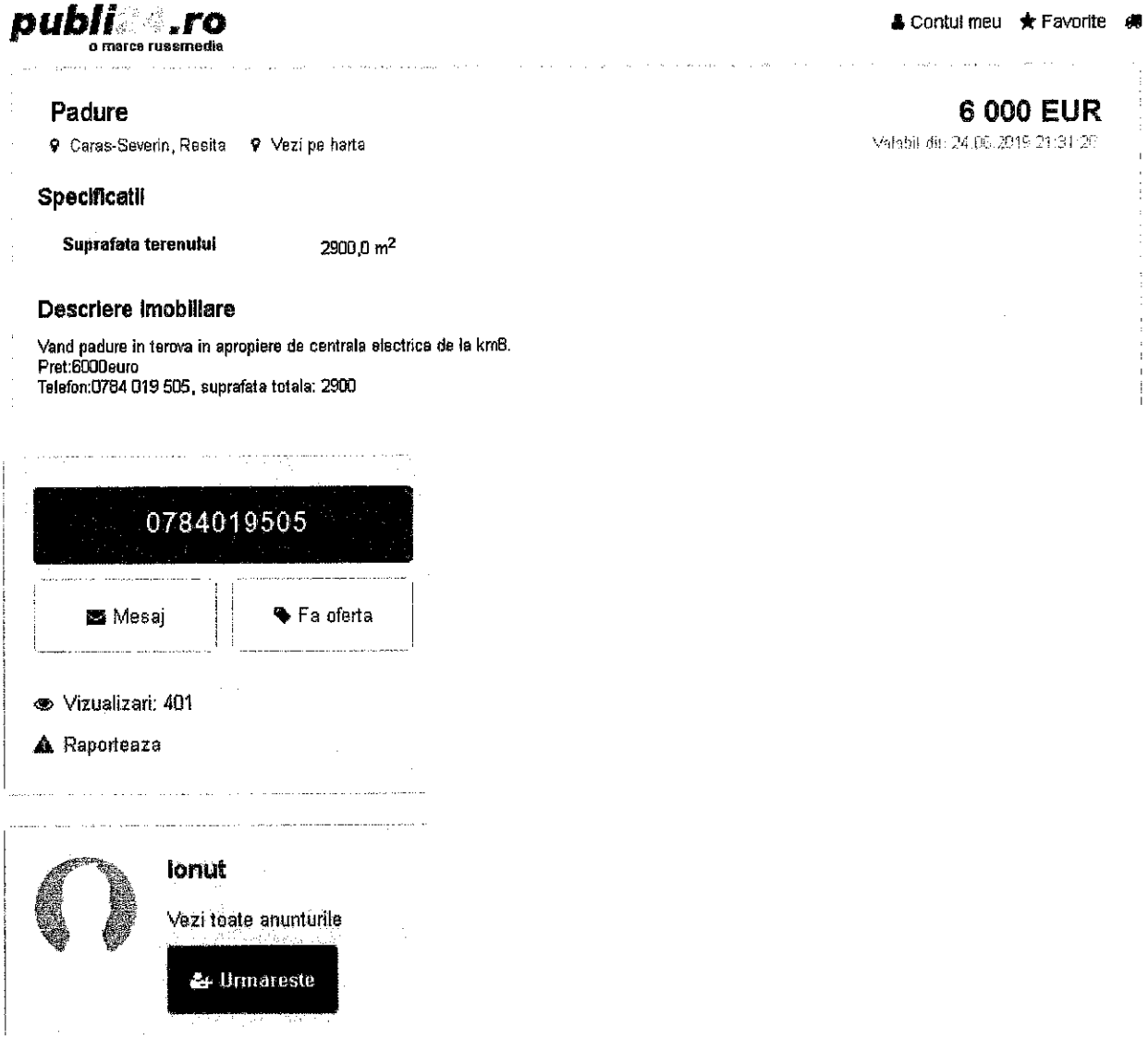






Anexa nr. 4 - Date de piata

Comparabila 1



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2

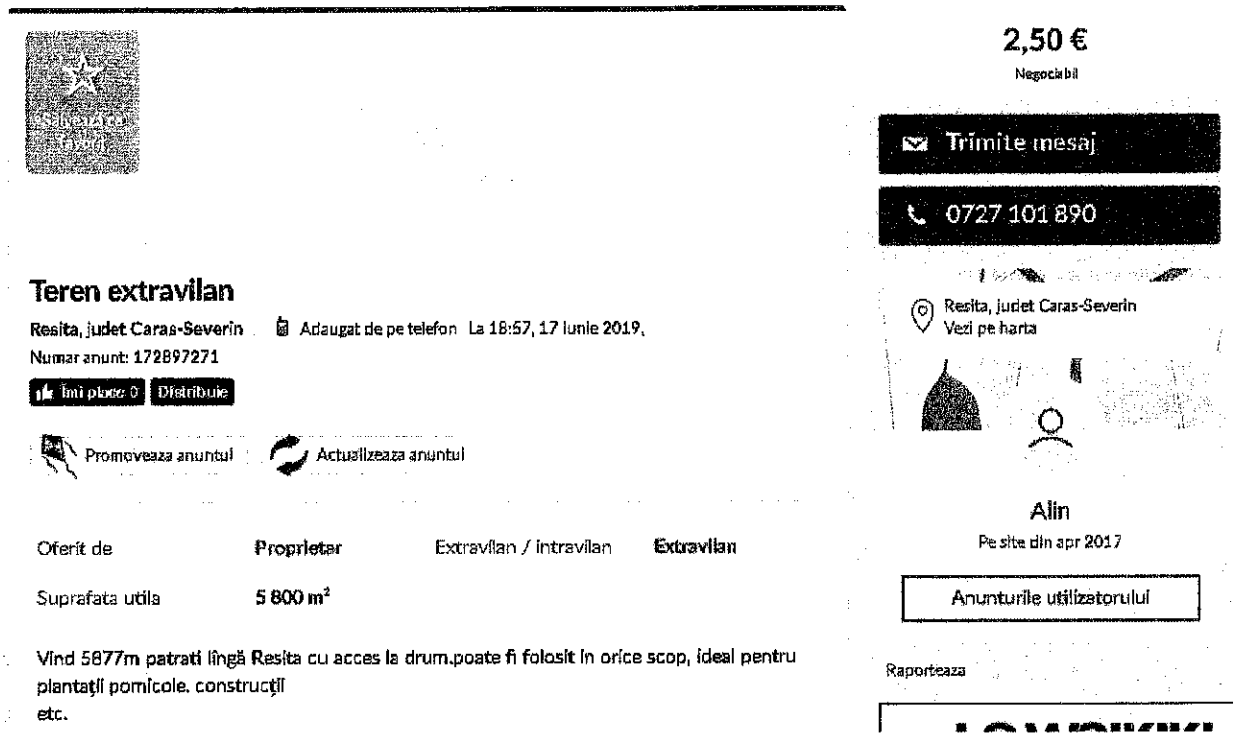
Descriere Imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



2,50 €
Negociabil
Trimite mesaj
0727 101 890
Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta
Alin
Pe site din apr 2017
Anunturile utilizatorului
Raporteaza

Teren extravilan
Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:57, 17 Iunie 2019,
Numar anunt: 172897271
Imi place 0 Distribuie
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

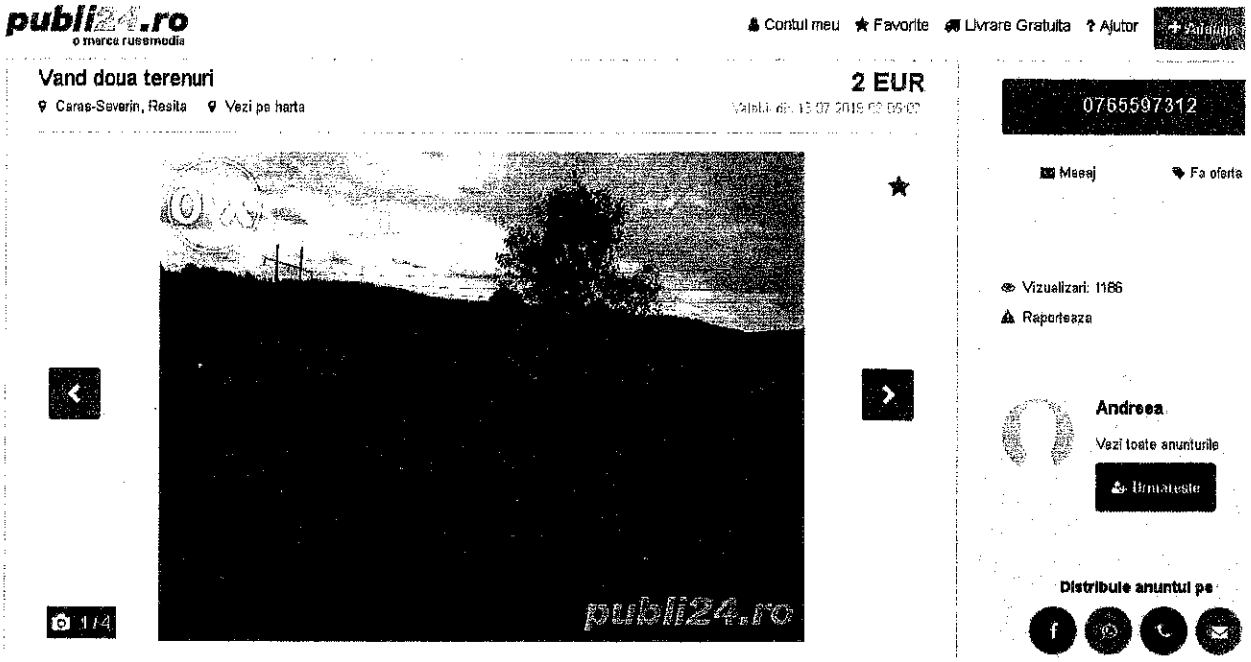
Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 800 m²		

Vind 5877m patrati lîngă Resita cu acces la drum.poate fi folosit în orice scop, ideal pentru plantații pomicole. construcții
etc.

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.
Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare



Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeşului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

Valabil din 22.08.2019 08:36:17

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m²

Descriere Imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeşului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informaţii la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

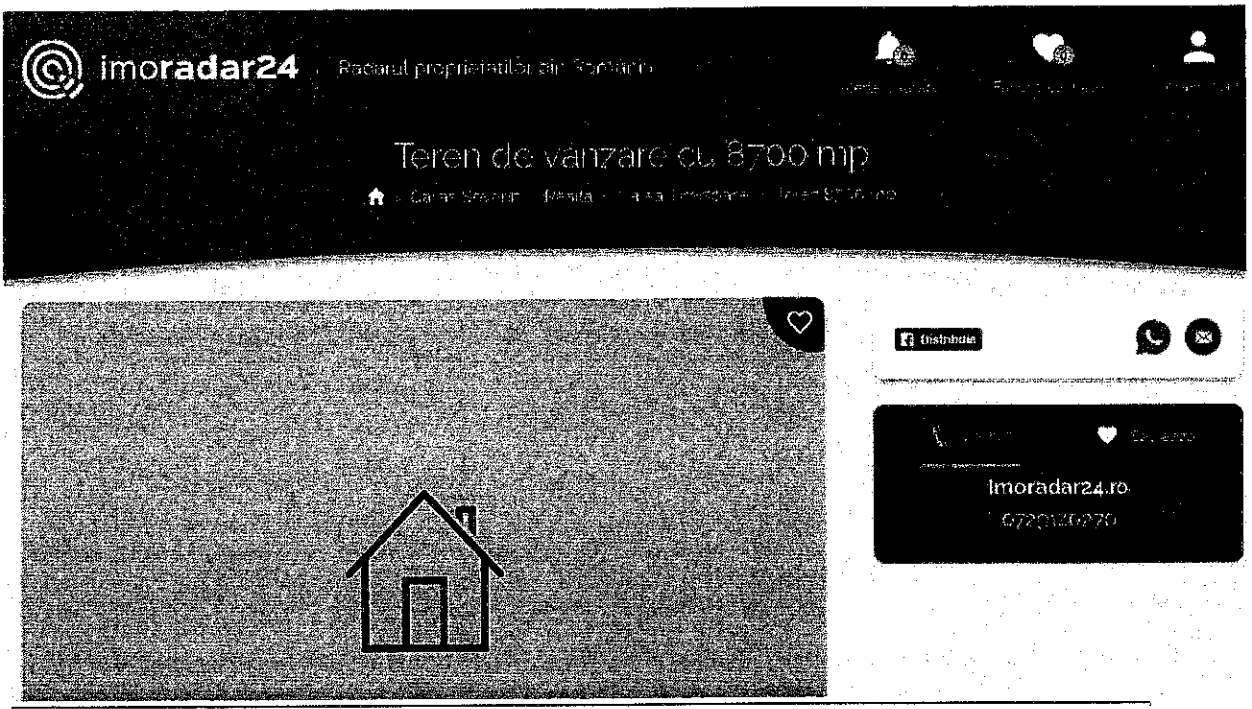
Raporteaza

Haţegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html



Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

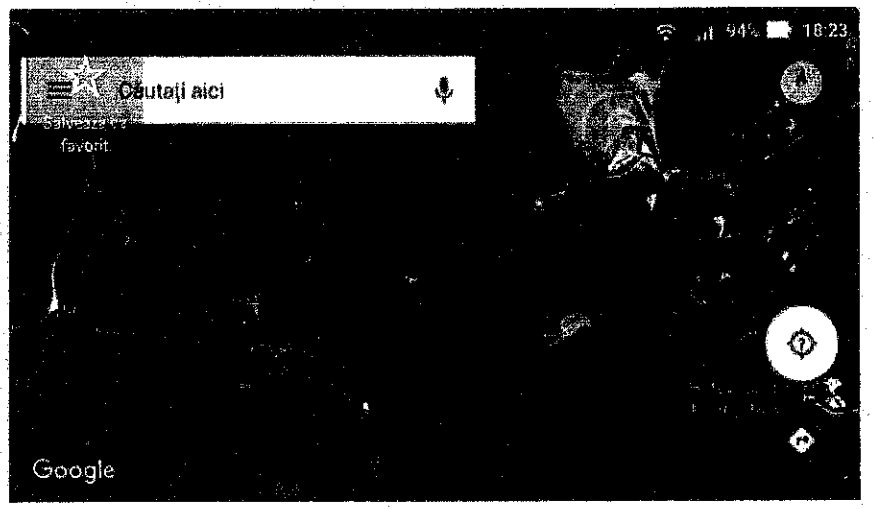
Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511



17 000 €
Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi
Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupacului

Resita, judet Caras-Severin · Adaugat La 21:39, 22 iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	11 500 m²

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

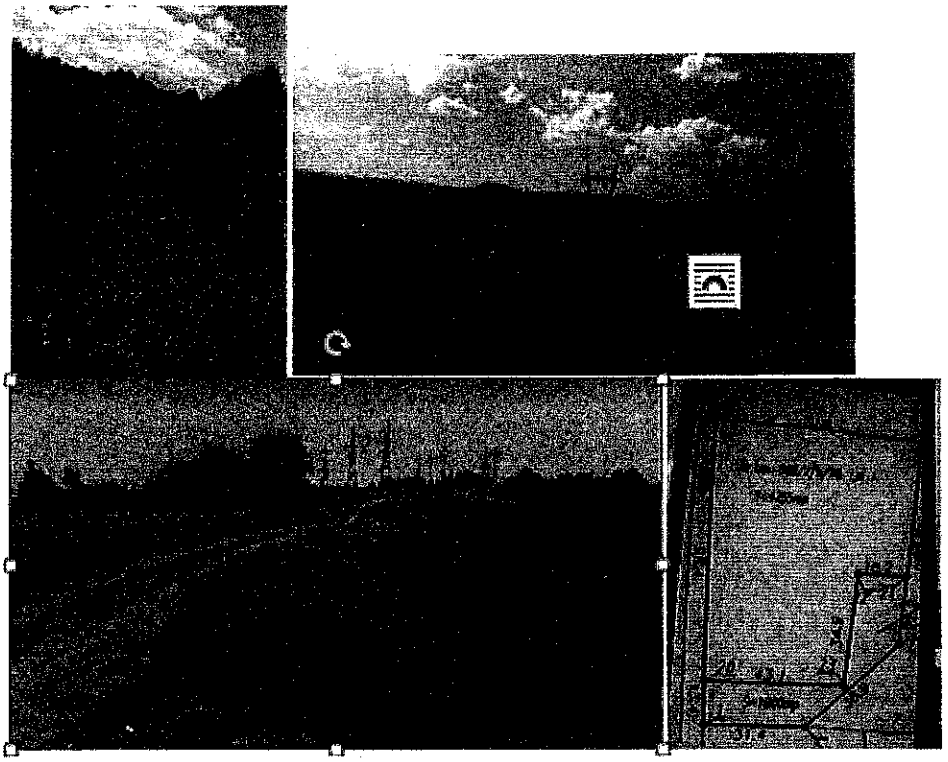
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

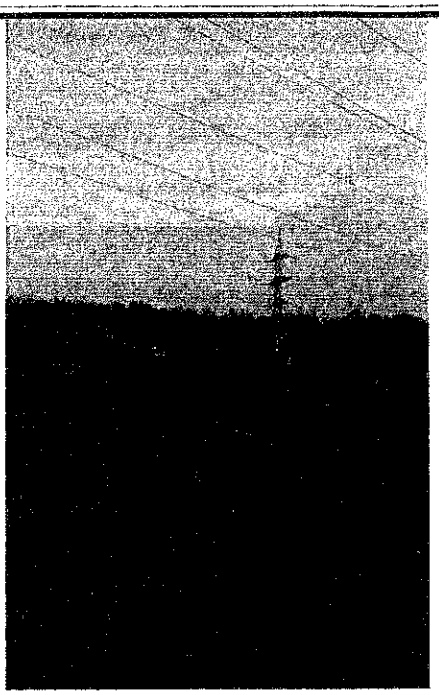
Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadstral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru

Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,

Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

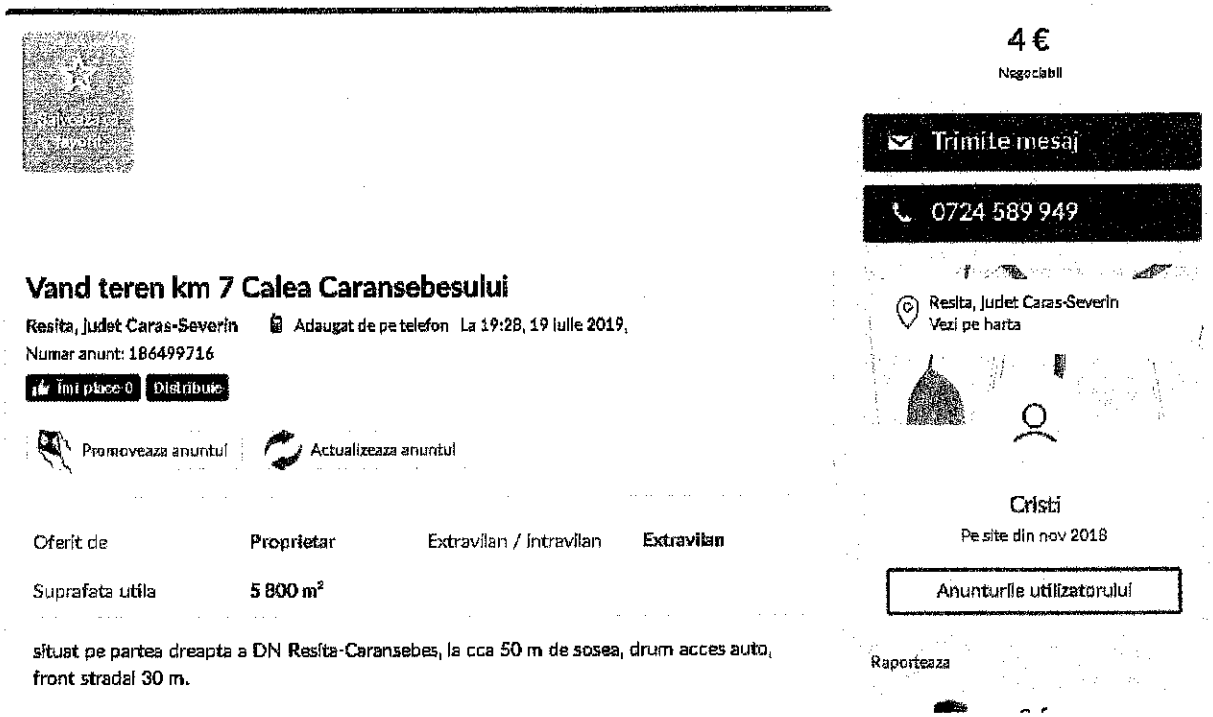
Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mil euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e



4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 Iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 800 m²		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	33831
Ziua	20
Luna	06
Anul	2019

Cod verificare
100070801501

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45205 Resita

UAT cuprins in anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut Nr. CF vechi:830 Terova
Adresa: Loc. Terova, Jud. Caraş-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 428/a/3	1.108	Finat in Slatina-'' Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17 / 2014 ''

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1089 / 24/11/1943		
Act nr. 3261/938, din 24/11/1943 emis de Judecatoria Mixta din Resita;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-Legea agrara, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ROSU PETRU**	
2281 / 23/01/2019		
Act Normativ nr. 17, din 12/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	'' Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17 / 2014 ''	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 428/a/3	1.108	Finat in Sistem, imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17 / 2014 ''

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gasit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	-	1.108	-	-	428/a/3	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
20/06/2019, 09:31

RADUTA IONELA

FINANCIAL CONSULTING EGON
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. RO34FNNB0066024948555RO01 Credit Europe Bank Romania SA
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita
Tel: fax/ 0255-212234
E-mail. : egon2001@gmail.com

Consultanță economico – financiară | Evaluari proprietati imobiliare | Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 142/24.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: **U.A.T. Municipiul Resita**

Proprietari: **ROSIU PETRU si ROSIU ANNA**

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

IULIE 2019

24.07.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata cumulata de 960 mp (771 mp +189 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

1.632 EUR, echivalent a 7.703 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

240 EUR, echivalent a 1.133 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018*

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

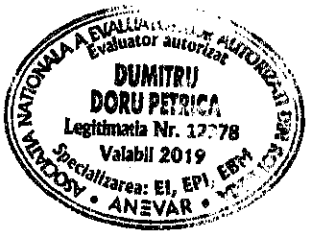
Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.
(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:**http://www.unnpr.ro/**. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

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



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 9
Tipul valorii estimate 9
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 10
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 16
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor și concluziilor 21

Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data raportului de evaluare	24.07.2019
Data inspectiei	15.07.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	24.07.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	960 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*771 mp- afectata de coridorul de expropriere si 189 mp – expropriere Mun.Resita TransGAz*)
Proprietari	ROSIU PETRU si ROSIU ANNA (*persoane fizice*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7204 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **1.632 EUR, echivalent a 7.703 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **240 EUR, echivalent a 1.133 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.
Dreptul de proprietate	Considerat deplin

Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.45128 Resita (*nr.cerere 81/04.01.2019*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

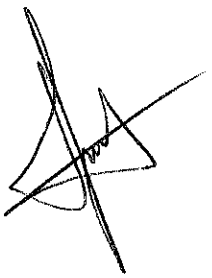
2. Certificarea evaluatorului

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

TEREN suprafata cumulata de 960 mp (771 mp+189 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

Adresa proprietatii

Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii

Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar

Persoane fizice: ROSIU PETRU si ROSIU ANNA

Drepturi de proprietate evaluate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre ROSIU PETRU si ROSIU ANNA in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

57	ROSIU PETRU; ROSIU ANNA	431	45128	ARABIL IN SLATINA	11510	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 81/04.01.2019*), asupra proprietății nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **24.07.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **Iulie 2019**. Data evaluarii este **24.07.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **15.07.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI şi EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (**24.07.2019**) este cel afişat de BNR, şi anume **4,7204** lei/EUR.

Modalitati de plata

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatilor;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 81/04.01.2019;
- Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000;
- Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018

Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei

imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala).***

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea

instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

57	ROSIU PETRU; ROSIU ANNA	431	451/28	ARABIL IN SLATINA	11510	0	771	0	189	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre amplasament.

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata cumulata de teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 960 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul in suprafata de 189 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si constructiilor

Nu este cazul

Date privind impozitele si taxele

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

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii

proprietăţii)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare**: teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip ***teren;***

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

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 şi concluziilor

Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabila in mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii construite)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piaţă a proprietăţii în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere***.

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**

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.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii ale unor proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au

fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vanzatorului.

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

1.632 EUR, echivalent a 7.703 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan
Judetul Caras-Severin

Locație	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reșița	40	25	15/10
Anina	7	5	3
Bocșa	14	9	5
Oravița	12	8	4

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Sate (curți construcții)	4	3	1,5

Locație	
Muntele Semenic	16

Teren extravilan

Locație	euro/ha
Reșița	2500
Anina	1800
Bocșa	2200
Oravița	2600

Locație	Zona I	Zona II	Zona III

Denumire	Valoare
Livezi	175% din terenul arabil
Păduri și vii	200% din terenul arabil
Pășuni alpine	60% din terenul arabil

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

240 EUR, echivalent a 1.133 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

1.632 EUR, echivalent a 7.703 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

240 EUR, echivalent a 1.133 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	771,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	771,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA*:	**1,70 €/mp**	**1.311 €**	echivalent la	**6.188 lei**
*Conform GEV 630/art. 59, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie ma

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pistruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, energie electrica, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea careia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajusterilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	189,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona Industriala) DN 58	Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	189,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	acces din drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA*		**1,70 €/mp**	**321 €**	echivalent a **1.515 lei**

*Conform GEV 690/art. 55, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carela s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţi datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puţin favorabilă, faţă de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităţilor şi serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilităţile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilităţi chiar pe amplasament (fose septice, puţuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate acesste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]		[illegible]		[illegible]	[illegible]
					[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		
57	ROSIU PETRU; ROSIU ANNA	491	45128	ARABILIN SLATINA	11510	0	771	0	189	0	240	1133

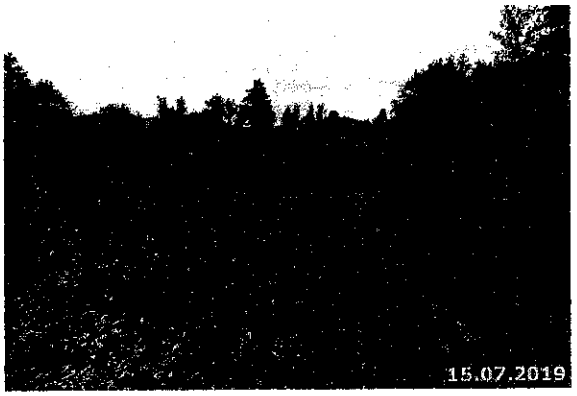
Suprafata totala teren **960 mp**, din care:

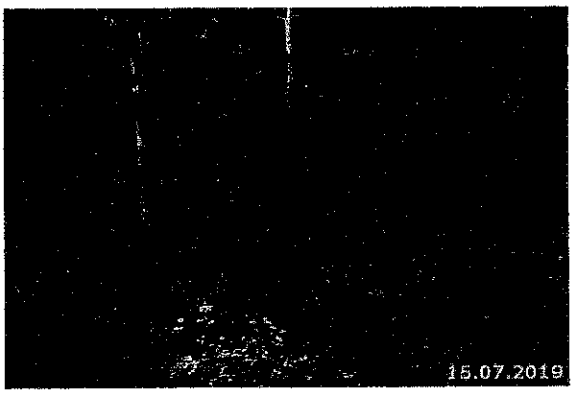
- Extravilan **189 mp** (*teren expropriere Mun.Resita TransGaz*)
- Extravilan **771 mp** (*suprafata de teren afectata de coridorul de expropriere)*

Nota calcul: 189 mp*0.25 eur/mp = 47 eur
771 mp*0.25 eur/mp = 193 eur

Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii **: 240 eur echivalent 1.133 lei**

Anexa nr. 3 - Fotografii:





Anexa nr. 4 - Date de piata (comparabile) terenuri extravilane

Comparabila 1

publi24.ro
o marca ruasmedia

Contul meu ★ Favorite

Padure **6 000 EUR**

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta Valabil din 24.06.2019 21:31:26

Specificatii

Suprafata terenului	2900,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vand padure in terova in apropiere de centrala electrica de la km8.
Pret:6000euro
Telefon:0784 019 505, suprafata totala: 2900

0784019505

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 401

Raporteaza

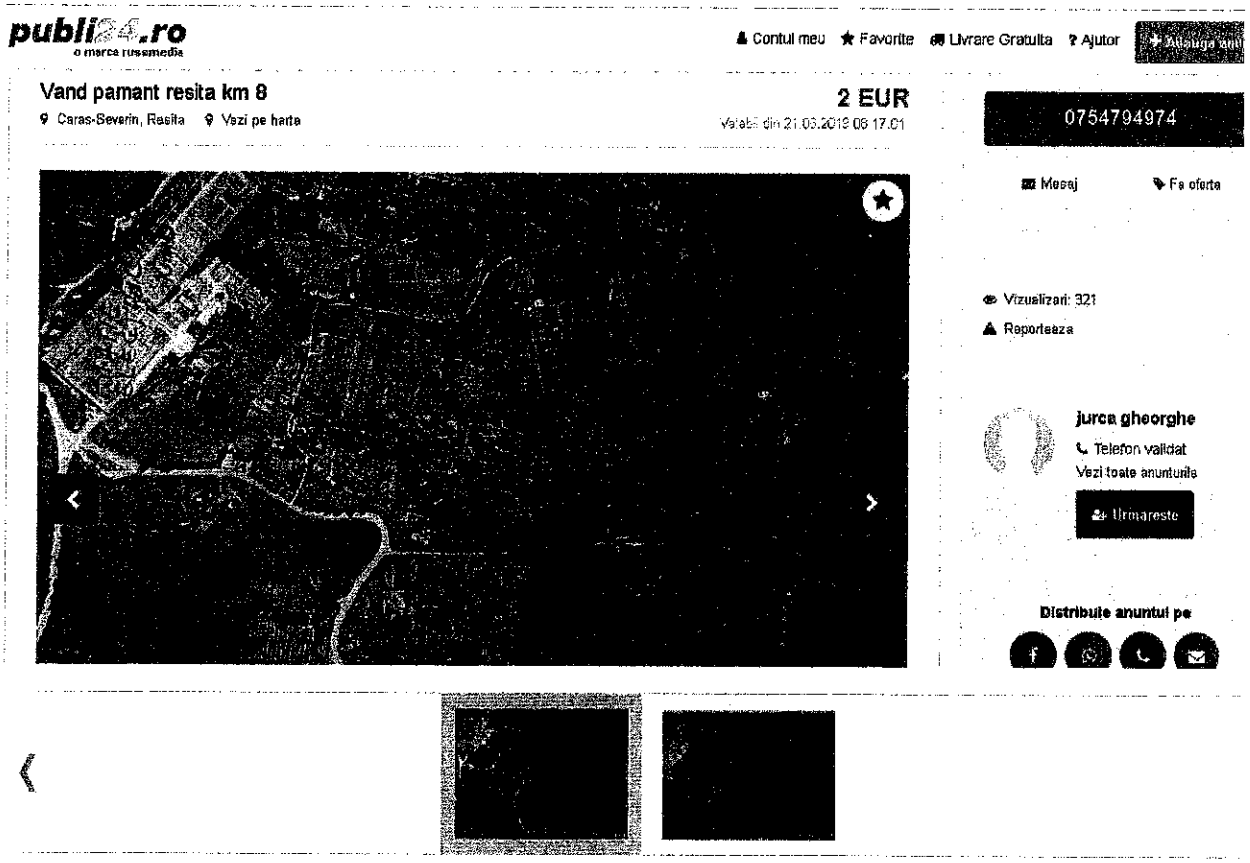
Ionut

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2



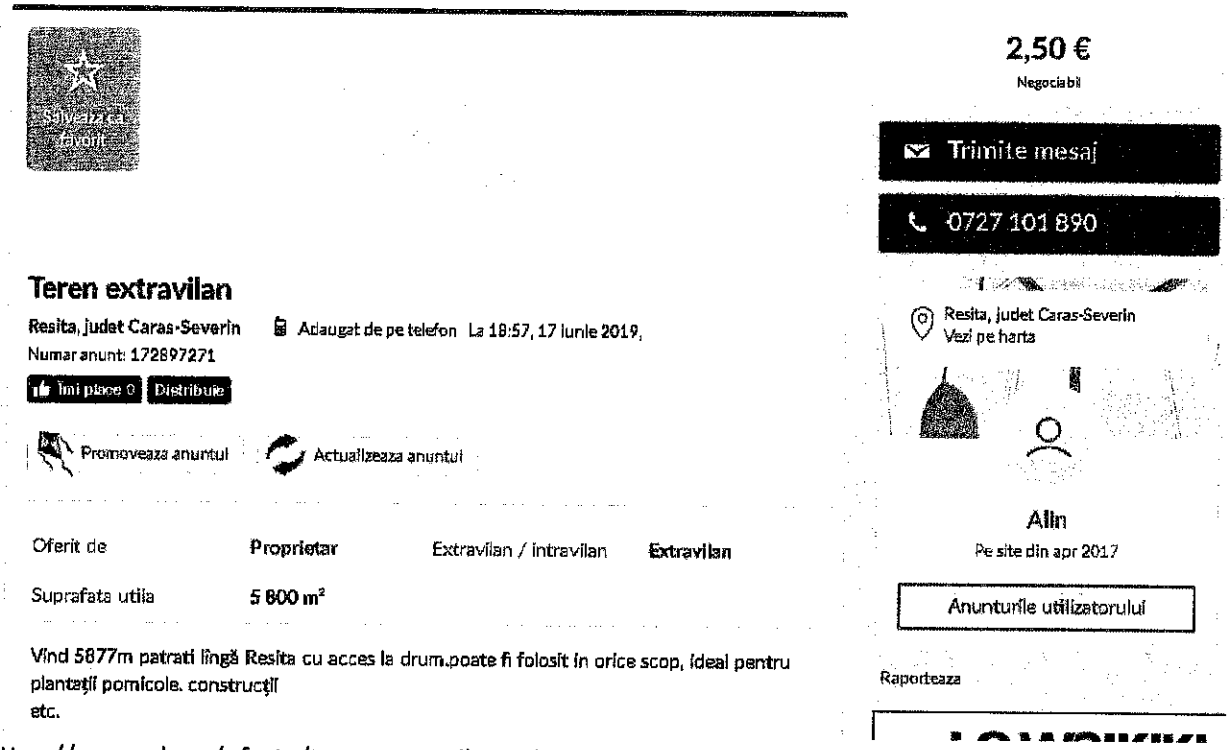
Descriere Imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.
Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare

Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi24.ro
o marca ruxmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... | Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita | Vezi pe harta

Valabil din 22.06.2019 09:36:17

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m²

Descriere imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html

Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

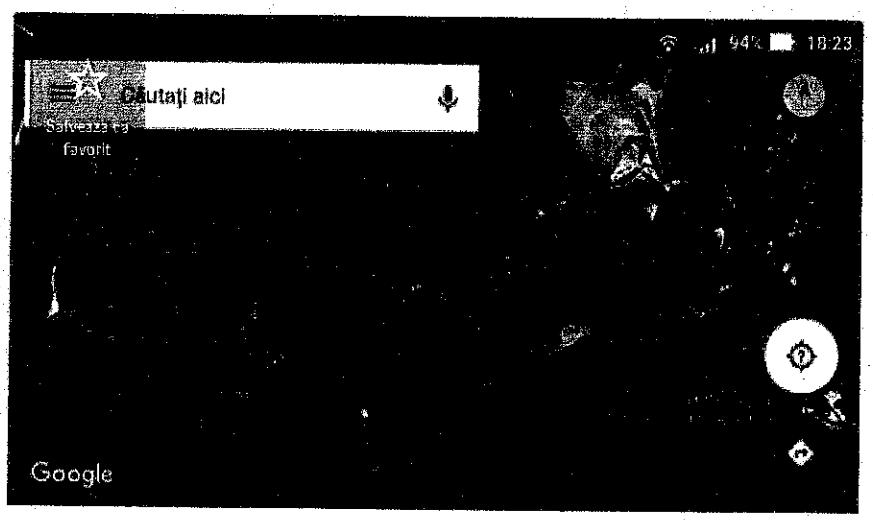
Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511



17 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi

Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupaculul

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 Iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	11 500 m²

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupaculuí sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

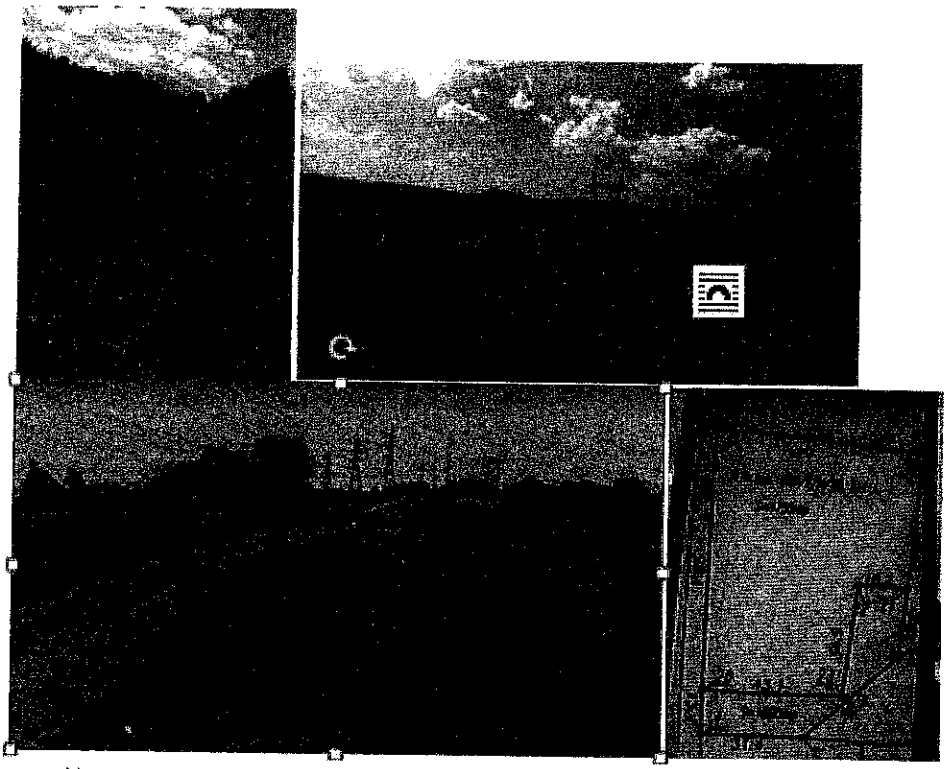
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

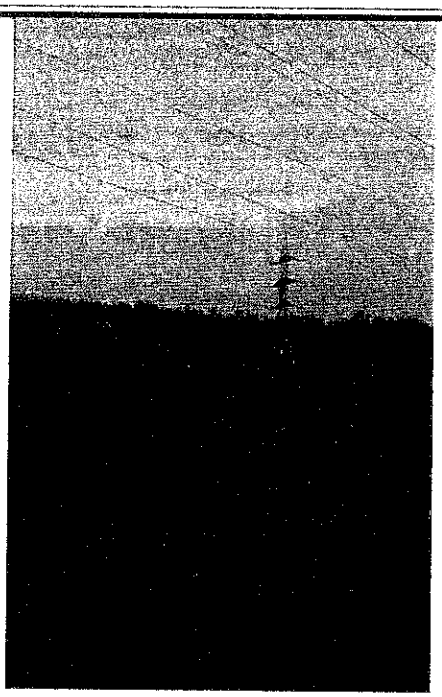
Resita, judet Caras-Severin . Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 Iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadastral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,
Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / Intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e

4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 Iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 800 m²		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	81
Ziua	04
Luna	01
Anul	2019

Cod verificare
1000654309G3

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45128 Resita

UAT cuprins in anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Loc. Terova, Jud. Carasseverin

Nr. CF vechi:110 Terova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 431	11.510	Arabil in Slatina - „Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014 „

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1183 / 01/02/1905		
Act nr. -, din 30/11/1904 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **ROSIU PETRU** 2) **ROSIU ANNA**	
80 / 04/01/2019		
Act Normativ nr. 17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	- „Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014 „	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 431	11.510	Arabil in Slatina - „Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014 „

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost gasit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	11.510	-	-	431	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
08-01-2019
Data eliberării,
10/01/19

Asistent Registrator,
GHITA RADU
(parafa şi semnătura)

Referent,
CIUREA MIHAELA SOFIA
(parafa şi semnătura)

FINANCIAL CONSULTING EGON
S.C. EGON 2001 S.R.L.
Str. Padeș, BL2, 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. RO34FNNB0066024948555RO01 Credit Europe Bank Romania SA
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita
Tel: fax/ 0255-212234
E-mail. : egon2001@gmail.com

Consultanță economico – financiară | Evaluari proprietati imobiliare | Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 153/24.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Proprietari: DEMIAN RUJA, DEMIAN DEMIAN, FRANT MARIA, MARINESCU IOAN, MARINESCU PARASCHIVA

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

IULIE 2019

24.07.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata cumulata de 478 mp (363 mp +115 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

813 EUR, echivalent a 3.837 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

120 EUR, echivalent a 566 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018*

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITRU
DORU PETRICA
Legitimația Nr. 12278
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5
2. Certificarea evaluatorului 8
3. Termenii de referinta ai evaluarii 9
Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 10
Tipul valorii estimate 10
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 11
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14
4. Prezentarea datelor 14
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 16
Descrierea amenajarilor si constructiilor 17
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17
5. Analiza datelor şi concluziilor 21
Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24
6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data raportului de evaluare	24.07.2019
Data inspectiei	15.07.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	24.07.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	478 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*363 mp- afectata de coridorul de expropriere si 115 mp – expropriere Mun.Resita TransGAz*)
Proprietari	DAMIAN RUJA (nasc.Frant) in cota de 3/8, DEMIAN DEMIAN minor in cota de 2/8, FRANT MARIA (nasc.Zimbran) in cota de 1/8, MARINESCU IOAN in cota de 1/8, MARINESCU PARASCHIVA (nasc.Zimbran) in cota 1/8 (*persoane fizice*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7204 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **813 EUR, echivalent a 3.837 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **120 EUR, echivalent a 566 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.
Dreptul de proprietate	Considerat deplin

Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.45130 Resita (*nr.cerere 78/04.01.2019*), sunt inregistrate sarcini: uzufruct viager Zimbran Ruja (nasc.Ion) vaduva, Zimbran Ana (nasc.Lazar) vaduva, Zimbran Maria (nasc.Frant) vaduva. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii TEREN suprafata cumulata de 478 mp (363 mp+115 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

Adresa proprietatii Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar Persoane fizice: DAMIAN RUJA (nasc.Frant) in cota de 3/8, DEMIAN DEMIANminor in cota de 2/8, FRANT MARIA (nasc.Zimbran) in cota de 1/8, MARINESCU IOAN in cota de 1/8, MARINESCU PARASCHIVA (nasc.Zimbran) in cota 1/8

Drepturi de proprietate evaluate In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre DAMIAN RUJA (nasc.Frant) in cota de 3/8, DEMIAN DEMIANminor in cota de 2/8, FRANT MARIA (nasc.Zimbran) in cota de 1/8, MARINESCU IOAN in cota de 1/8, MARINESCU PARASCHIVA (nasc.Zimbran) in cota 1/8 in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

68	DAMIAN RUJA,DEMIAN DEMIAN, FRANT MARIA, MARINESCU PARASCHIVA, MARINESCU ION	441/b	45130	ARABIL SI LIVADA IN SOVAR	8122	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 78/04.01.2019*), asupra proprietății nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **24.07.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **Iulie 2019**. Data evaluarii este **24.07.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **15.07.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea

evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (**24.07.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7204** lei/EUR.

Modalitati de plata

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatilor;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 78/04.01.2019;
- Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000;
- Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018

Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind

exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de

expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala).***

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

68	DAMIAN RUTA,DEMIAN DEMIAN, FRANT MARIA, MARINESCU PARASCHIVA, MARINESCU ION	441/b	45190	ARABIL SI LIVADA IN SOVAR	6122	0	968	0	115	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre amplasament.

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata cumulata de teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 478 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul in suprafata de 115 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea

obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si constructiilor

Nu este cazul

Date privind impozitele si taxele

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

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii

Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

Pasul 2. Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi 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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietatii subiect au

fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare**: teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip *teren*;

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

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.

Ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menţine la acelaşi nivel pe termen scurt şi mediu.

5. Analiza datelor şi concluziilor

Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabila in mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii construite)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piaţă a proprietăţii în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere***.

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

Metode de

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună

evaluare

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 şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**

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.

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

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

813 EUR, echivalent a 3.837 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan
Judetul Caraș-Severin

Locație	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reșița	40	25	15/10
Caransebeș	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	50	35	15
Bocșa	14	9	5
Moldova Nouă	14	9	4
Oravița	12	8	4
Otelu Roșu	15	10	5

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curti constructii)	5	4	3
Sate (curti construcții)	4	3	1,5
Comune/sate (alte categorii de folosinta)	2	1,5	1

Locație	
Garana, Brebu Nou, Crivaia, Văliug	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunare	20

Teren extravilan

Locație	euro/ha
Reșița	2500
Caransebeș	2500
Anina	1800
Băile Herculane	2500
Bocșa	2200
Moldova Nouă	2400
Oravița	2600
Otelu Roșu	2400

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Caransebeș	2500	2200	1800

Denumire	Valoare
Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Curți construcții	200% din terenul arabil
Păduri și vii	200% din terenul arabil
Vegetație joasă/stâncă	70% din terenul arabil
Pășuni alpine	80% din terenul arabil
Ape, bălți	500% din terenul arabil

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

120 EUR, echivalent a 566 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

813 EUR, echivalent a 3.837 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

120 EUR, echivalent a 566 LEI

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

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

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

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	363,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepertinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	363,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**617 €**	echivalent a	**2.912 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţi datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie ma

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puţin favorabilă, faţă de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundaţiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităţilor şi serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilităţile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilităţi chiar pe amplasament (fose septice, puţuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, energie electrica, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajusterilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajusterilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	115,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	115,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	acces din drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**196 €**	**echivalent a**	**925 lei**
*Conform GEV 650/art. 58, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: *4,7204 lei/€*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare şi nu tranzacţii, pt a ajunge la un preţ estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertenţi şi s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a proprietăţi datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piaţa recunoaşte faptul că o locaţie este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puţin favorabilă, faţă de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puţin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafaţă faţă de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieţei imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafaţă dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similare (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanţiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval faţă de alte proprietăţi. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităţilor şi serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilităţile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilităţi chiar pe amplasament (fose septice, puţuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/doteri care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferenţele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietăţii subiect. Efectele dimensiunii şi formei terenului asupra valorii proprietăţii imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcţională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lăţime, au fost analizate tendinţele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendinţele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piaţă.

A: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

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

Asadar, nivelul ajusterilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

Nr. crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr. Top/cadastral	Nr. C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata dintr-o (mp)		Suprafata afectata (mp)		Expropriere mun. Resita TransGaz		Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (eur)	Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 (lei)
					Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții		
68	DAMIAN RUIA, DEMIAN DEMIAN, FRANT MARIA, MARINESCU PARASCHIVA, MARINESCU ION	441/b	45130	ARABIL SI LIVADA IN SOVAR	8122	0	363	0	115	0	120	566

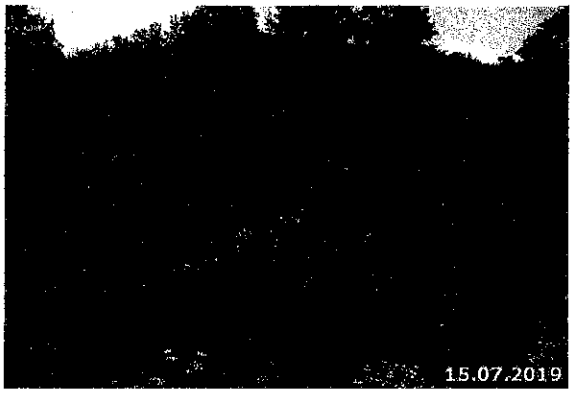
Suprafata totala teren **478 mp**, din care:

- Extravilan **115 mp** (*teren expropriere Mun.Resita TransGaz*)
- Extravilan **363 mp** (*suprafata de teren afectata de coridorul de expropriere*)

Nota calcul: 115 mp*0.25 eur/mp = 29 eur
363 mp*0.25 eur/mp = 91 eur

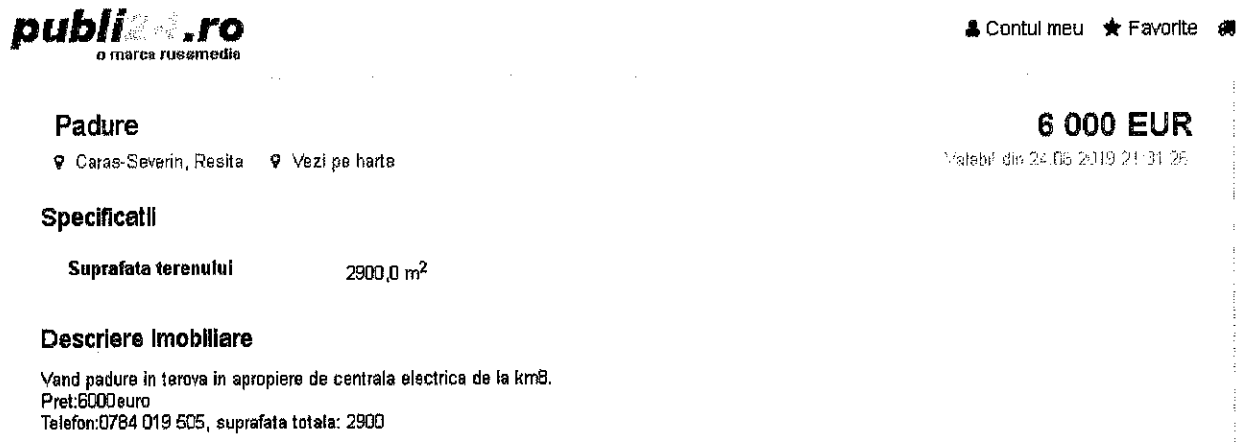
Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii **: 120 eur echivalent 566 lei**

Anexa nr. 3 - Fotografii:



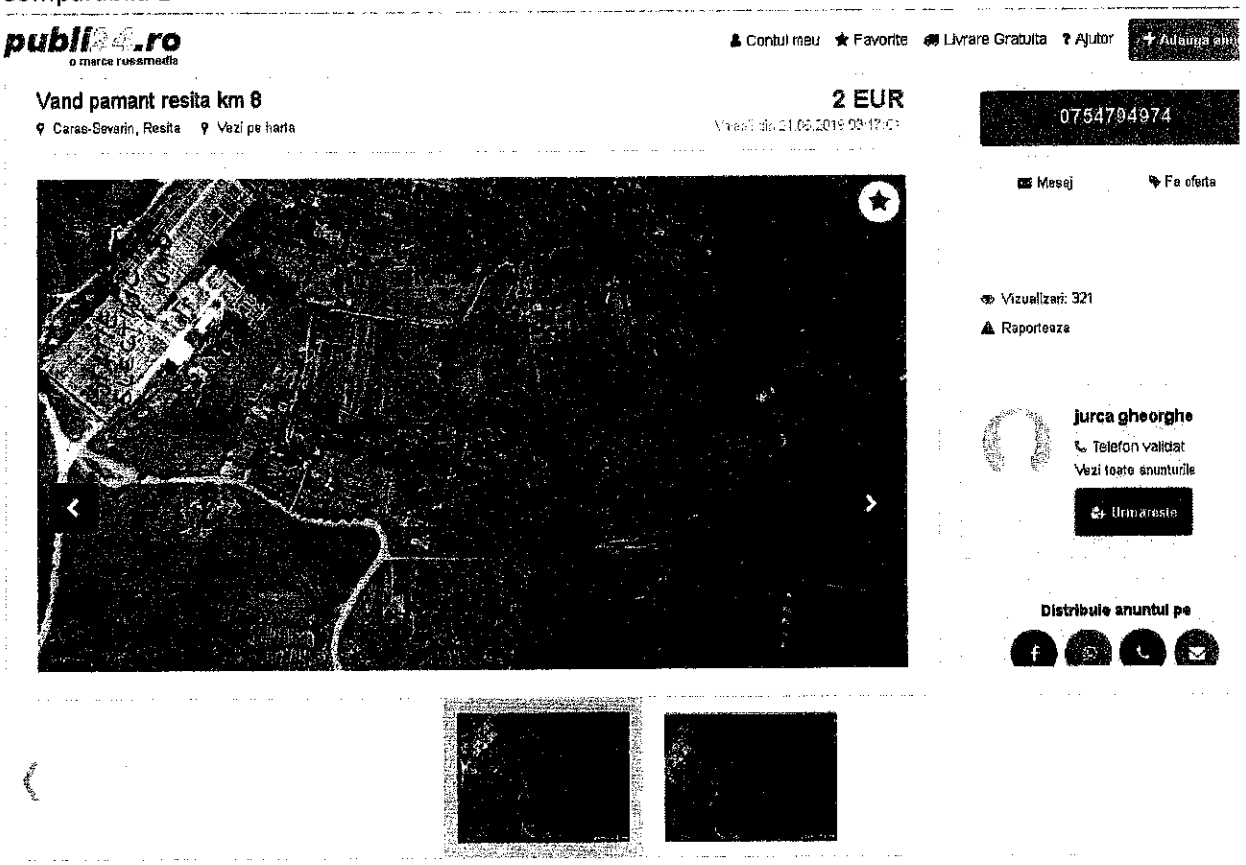
Anexa nr. 4 - Date de piata (comparabile) terenuri extravilane

Comparabila 1



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2



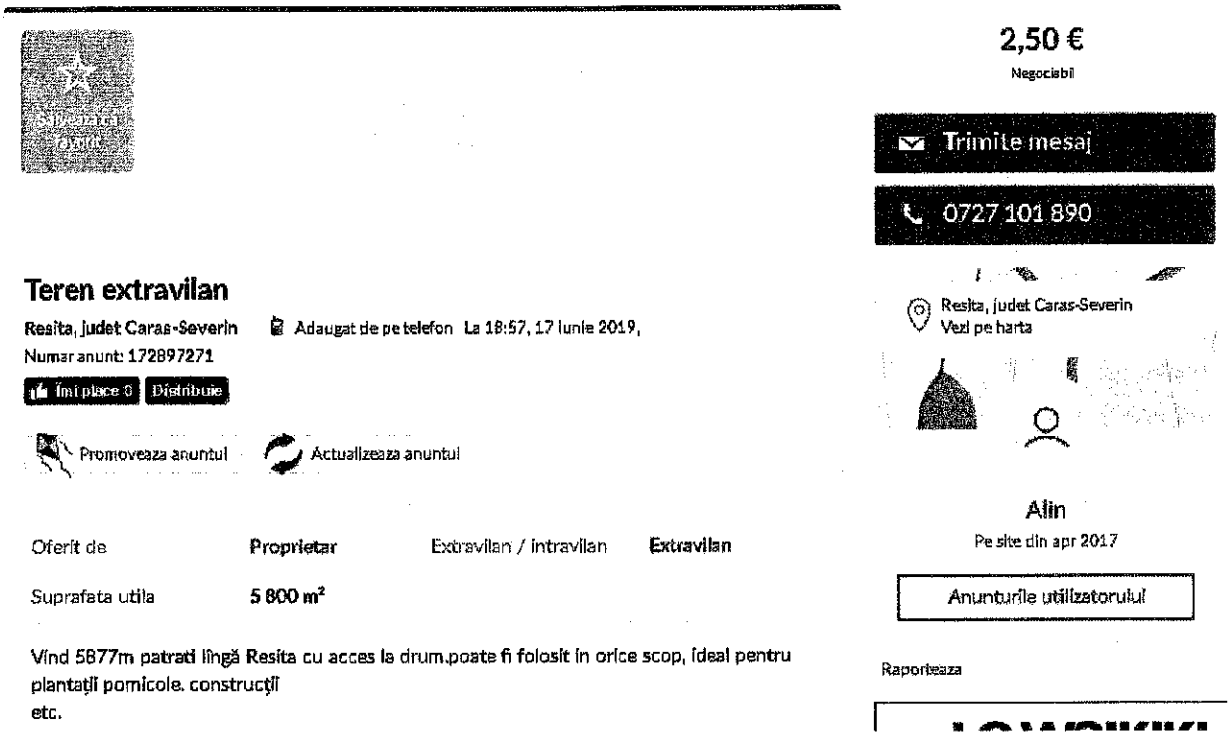
Descriere Imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



2,50 €
Negociabil

Trimite mesaj

0727 101 890

Teren extravilan

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:57, 17 Iunie 2019,
Numar anunt: 172897271

Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Alin
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

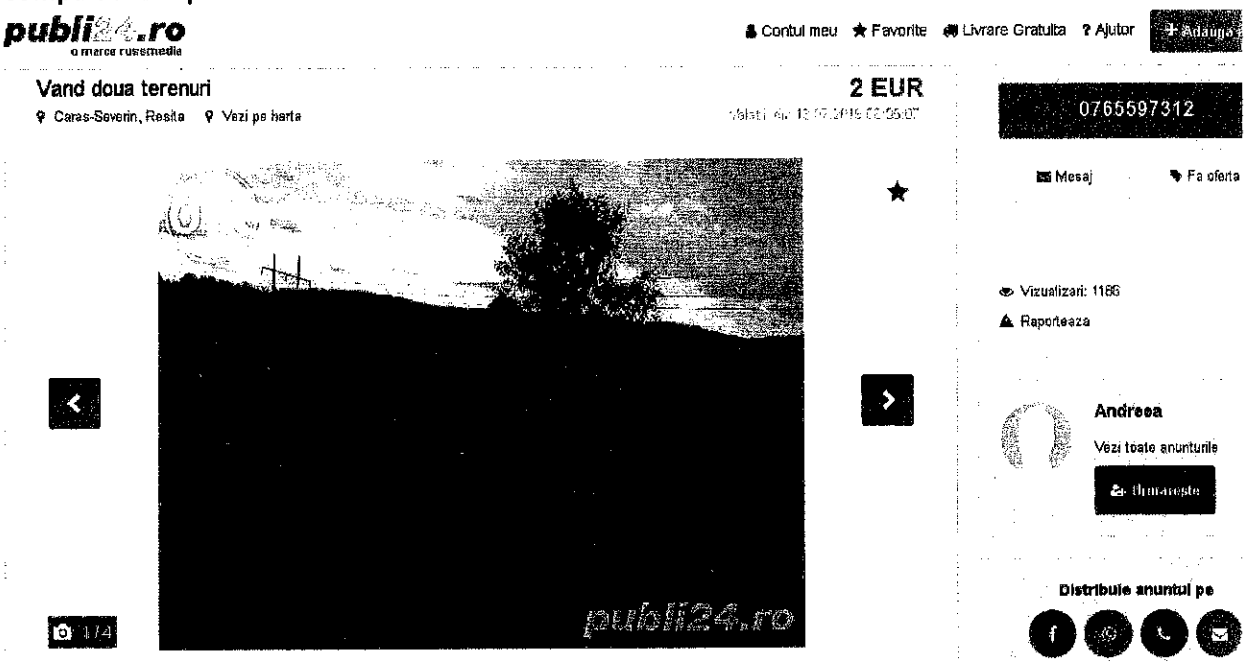
Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 800 m²		

Vind 5877m patrati lîngă Resita cu acces la drum.poate fi folosit în orice scop, ideal pentru plantaţii pomicole. construcţii
etc.

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.
Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare



Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi .ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

Valabil din 23.06.2019 05:35:17

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este în pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html

Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

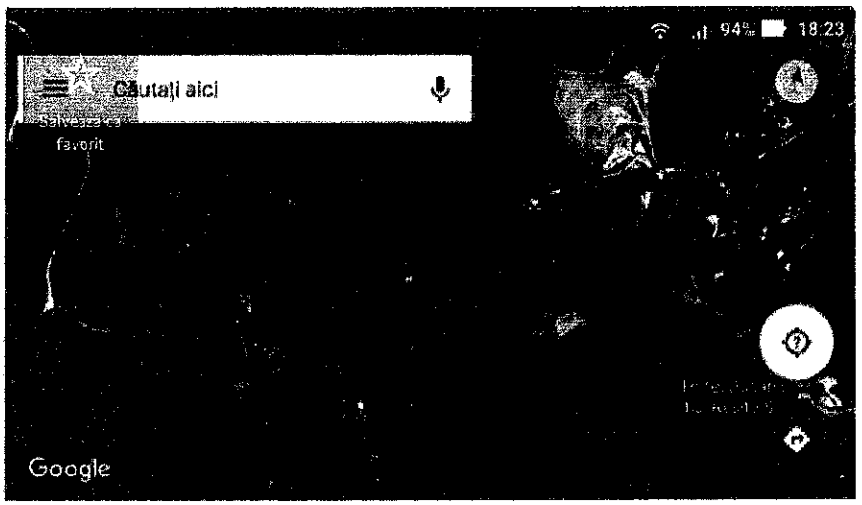
Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511



17 000 €
Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi
Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupacului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 Iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	11 500 m²

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

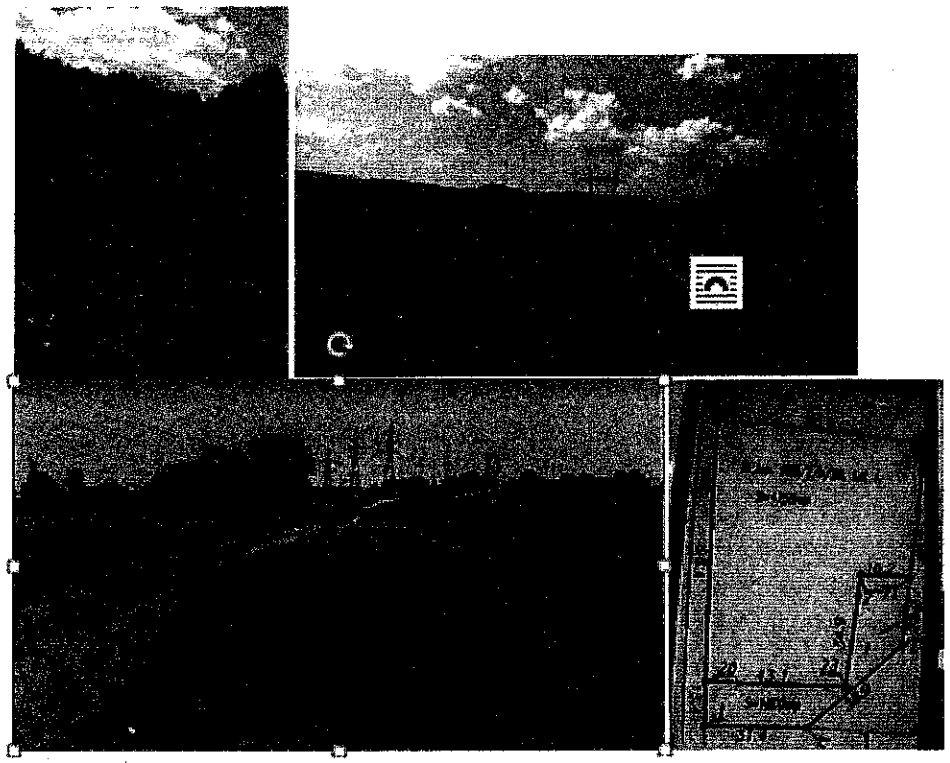
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

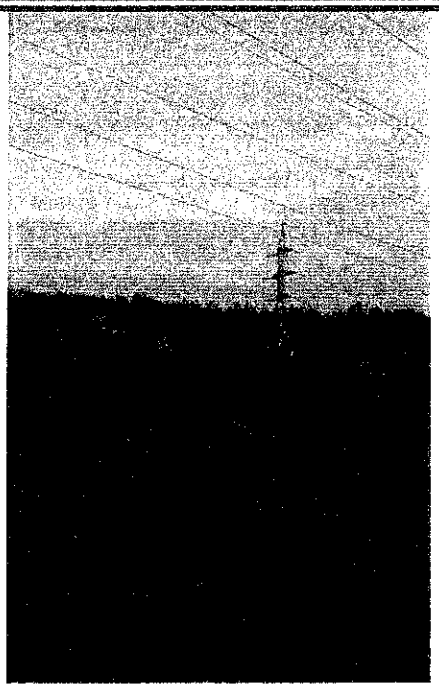
Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadastral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru

Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,
Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / Intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e

4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 Iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / Intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**5 800 m²**		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	78
Ziua	04
Luna	01
Anul	2019

Cod verificare
100065430375

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45130 Resita

UAT cuprins in anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Loc. Terova, Jud. Carasseverin

Nr. CF vechi:17 Terova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 441/b	8,122	Arabil si Livada in Sovar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2848 / 09/12/1938		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. -, din 20/10/1938 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/8	A1
	1) **DAMIAN RUJA**, nascuta Frant	
2287 / 14/12/1939		
Mostenire nr. GI 2828, din 14/12/1939 emis de -;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/8	A1
	1) **DEMIAN DEMIAN**, minor	
208 / 03/02/1940		
Mostenire nr. G 14204, din 01/01/1923 emis de -;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8	A1
	1) **FRANT MARIA**, nascuta Zimbran	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8	A1
	1) **MARINESCU IOAN**	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8	A1
	1) **MARINESCU PARASCHIVA**, nascuta Zimbran	
1074 / 15/06/1940		
Certificat De Mostenitor nr. GI 245, din 15/06/1940 emis de -;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, succesiune, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8	A1
	1) **DAMIAN RUJA**, nascuta Frant, vaduva	
77 / 04/01/2019		
Act Normativ nr. 17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B7	"Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014"	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
2848 / 09/12/1938	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. -, din 20/10/1938 emis de -;	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Convenţie, cota actuala 4/8	A1
	1) **ZIMBRAN RUJA**, nascuta Ion, vaduva	
208 / 03/02/1940		
Mostenire nr. G 204, din 01/01/1923 emis de -;		
C2	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4/8	A1
	1) **ZIMBRAN ANA**, nascuta Lazar, vaduva	
1074 / 15/06/1940		
Certificat De Mostenitor nr. GI 245, din 15/06/1940 emis de -;		
C3	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/8	A1
	1) **ZIMBRAN MARIA**, nascuta Frant, vaduva	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 441/b	8.122	Arabil si Livada in Sovar

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	8.122	-	-	441/b	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
07-01-2019
Data eliberării,
10/01/2019

Asistent Registrator,
OANA PURDELA ZBARCEA
(parafă şi semnătura)

Referent,
CIUREA MIHAELA SOFIA
referent
(parafă şi semnătura)

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. RO34FNNB0006024948555RO01 Credit Europe Bank Romania SA
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita
Tel: fax/ 0255-212234
E-mail. : egon2001@gmail.com

Nr. raport: 154/24.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Proprietari: SEEWALD ZOLTAN

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

IULIE 2019

24.07.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata cumulata de 457 mp (400 mp +57 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

777 EUR, echivalent a 3.668 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

91 EUR, echivalent a 430 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018*

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
DUMITRU
DORU PETRICA
Legitimația Nr. 12178
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 9
Tipul valorii estimate 9
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 10
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 16
Date privind impozitele si taxele 16
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor şi concluziilor 20

Cea mai buna utilizare 20
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data raportului de evaluare	24.07.2019
Data inspectiei	15.07.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	24.07.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	457 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*400 mp- afectata de coridorul de expropriere si 57 mp – expropriere Mun.Resita TransGAz*)
Proprietari	SEEWALD ZOLTAN (*persoana fizica*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7204 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **777 EUR, echivalent a 3.668 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **91 EUR, echivalent a 430 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.
Dreptul de proprietate	Considerat deplin

Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.35374 Resita (*nr.cerere 58239/21.12.2018*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

TEREN suprafata cumulata de 457 mp (400 mp+57 mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

Adresa proprietatii

Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii

Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului

U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietar

Persoana fizica: SEEWALD ZOLTAN

Drepturi de proprietate evaluate

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

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

69	SEEWALD ZOLTAN	442(nou35374)	35374	FINETE IN SOVAR	6632	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 58239/21.12.2018*), asupra proprietății nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **24.07.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **Iulie 2019**. Data evaluarii este **24.07.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **15.07.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (**24.07.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7204** lei/EUR.

Modalitati de plata

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatilor;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 58239/21.12.2018;
- Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000;
- Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018

Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala).***

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate

privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

Nr. crt.	Numele si prenumele proprietarului	Nr. cad. / Nr. CF vechi	Nr. tarla	Categoria de folosinta	Suprafata din acte (mp)		Suprafata afectata (mp)		Specificatii Num Realizat Expertiza	
					Teren	Constructii	Teren	Constructii	Teren	Constructii
69	SEBWALD ZOLTAN	442(nou35974)	35374	FINETE IN SOVAR	8692	0	400	0	57	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre amplasament.

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata cumulata de teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 457 mp (*din masuratori cadastrale*)

- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul in suprafata de 57 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si constructiilor	Nu este cazul
Date privind impozitele si	Valorile impozabile, impozitele si taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

taxele

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: *teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip *teren*;

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

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 buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza

de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabila in mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii construite)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piaţă a proprietăţii în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se

aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**

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.

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

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

777 EUR, echivalent a 3.668 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan
Judetul Caraș-Severin

Locație	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reșița	40	25	15/10
Caransebes	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	50	35	18
Bocșa	14	9	5
Moldova Nouă	14	9	4
Oravița	12	8	4
Otelu Roșu	15	10	5

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curți construcții)	5	4	3
Sate (curți construcții)	4	3	1,5
Comune/sate (alte categorii de folosință)	2	1,5	1

Locație	
Gărâna, Brebu Nou, Cuvaia, Văliug	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunăre	20

Teren extravilan

Locație	euro/ha
Reșița	2500
Caransebes	2400
Anina	1800
Băile Herculane	2500
Bocșa	2200
Moldova Nouă	2400
Oravița	2600
Otelu Roșu	2400

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Alte localități	2400	2200	1800

Denumire	Valoare
Pășuni fânețe	60% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Curți construcții	200% din terenul arabil
Păduri și vii	200% din terenul arabil
Vegetație forestieră	70% din terenul arabil
Pășuni alpine	60% din terenul arabil
Heleștee	500% din terenul arabil

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

91 EUR, echivalent a 430 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 24.07.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

777 EUR, echivalent a 3.668 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

91 EUR, echivalent a 430 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	400,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	400,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**680 €**	echivalent a	**3.210 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carela s-au efectuat cele mai mici ajustari.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifica a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica încat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel încat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observetiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferente dintre topografia(reliefu) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/doteri care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, energie electrica, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc in evitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	57,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepertinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	57,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	acces din drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	**1,70 €/mp**	**97 €**	echivalent a	**458 lei**
*Conform GEV 690/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7204 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie ma

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajusteri.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabile economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea si 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

Nr.crt	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr.C.F.	Categoria de folosinta	Suprafata din acte (mp)		Suprafata afectata (mp)		*Expropriere mun. Resita TransGaz		Valoarea despagubirii conform legii 255/2010 (eur)	Valoarea despagubirii conform legii 255/2010 (lei)
					Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții		
69	SEBVALD ZOLTAN	442(nou35374)	35374	FINETE IN SOVAR	8692	0	400	0	57	0	91	430

Suprafata totala teren **457 mp**, din care:

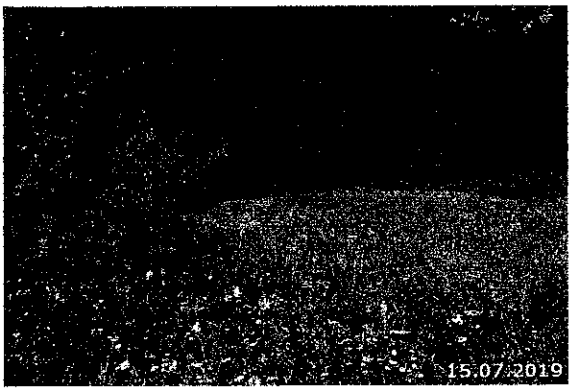
- Extravilan **57 mp** (*teren expropriere Mun.Resita TransGaz*)
- Extravilan **400 mp** (*suprafata de teren afectata de coridorul de expropriere)*

Categoria de folosinta: fanete

Nota calcul: 57 mp*0.20 eur/mp = 11 eur
400 mp*0.20 eur/mp = 80 eur

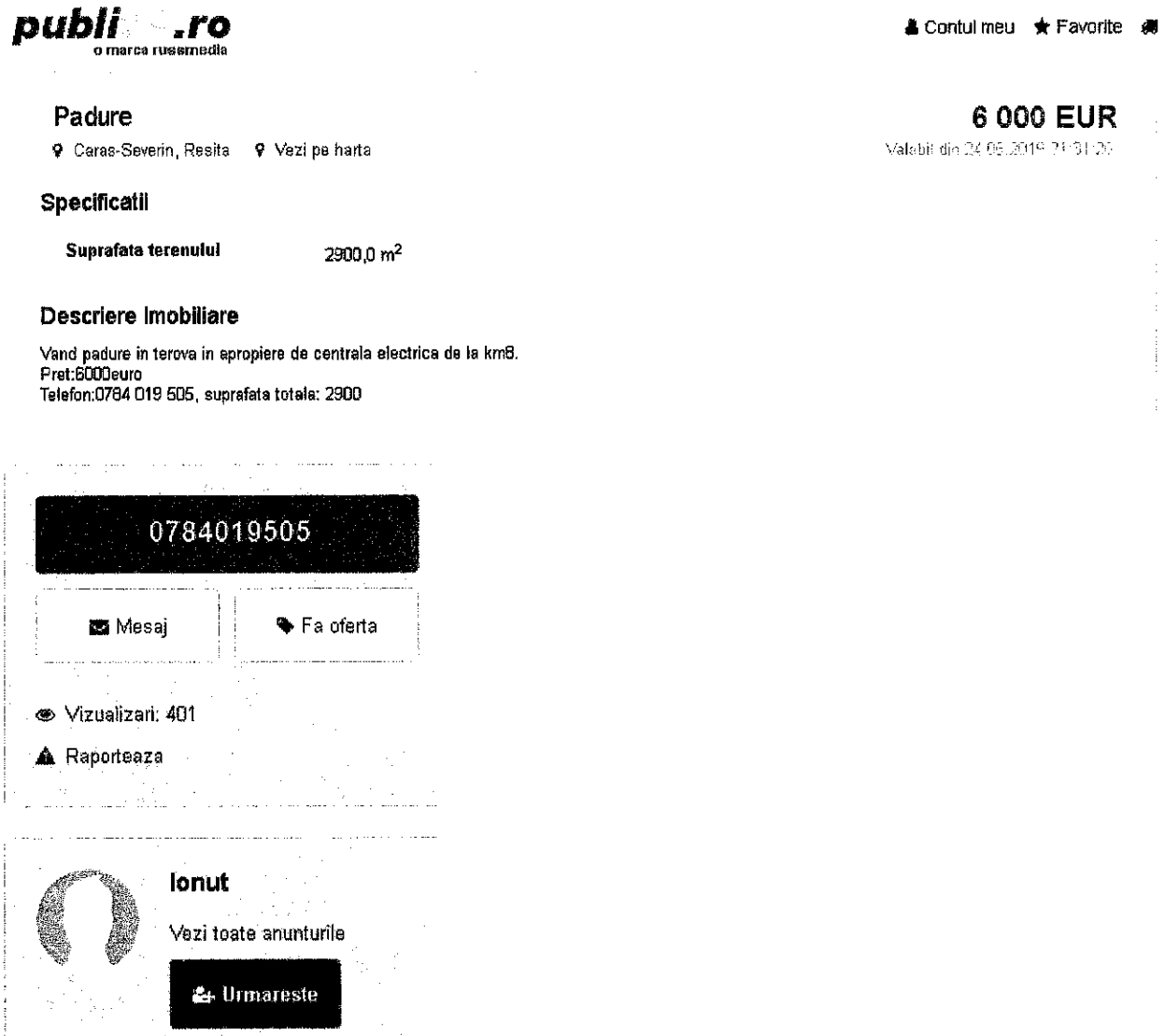
Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii **: 91 eur echivalent 430 lei**

Anexa nr. 3 - Fotografii:



Anexa nr. 4 - Date de piata (comparabile) terenuri extravilane

Comparabila 1



publi .ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Padure — **6 000 EUR**

Caras-Severin, Resita · Vezi pe harta

Valabil din 24.05.2019 21:31:20

Specificatii

Suprafata terenului	2900,0 m²

Descriere Imobiliare

Vand padure in terova in apropiere de centrala electrica de la km8.
Pret:6000euro
Telefon:0784 019 505, suprafata totala: 2900

0784019505

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 401

Raporteaza

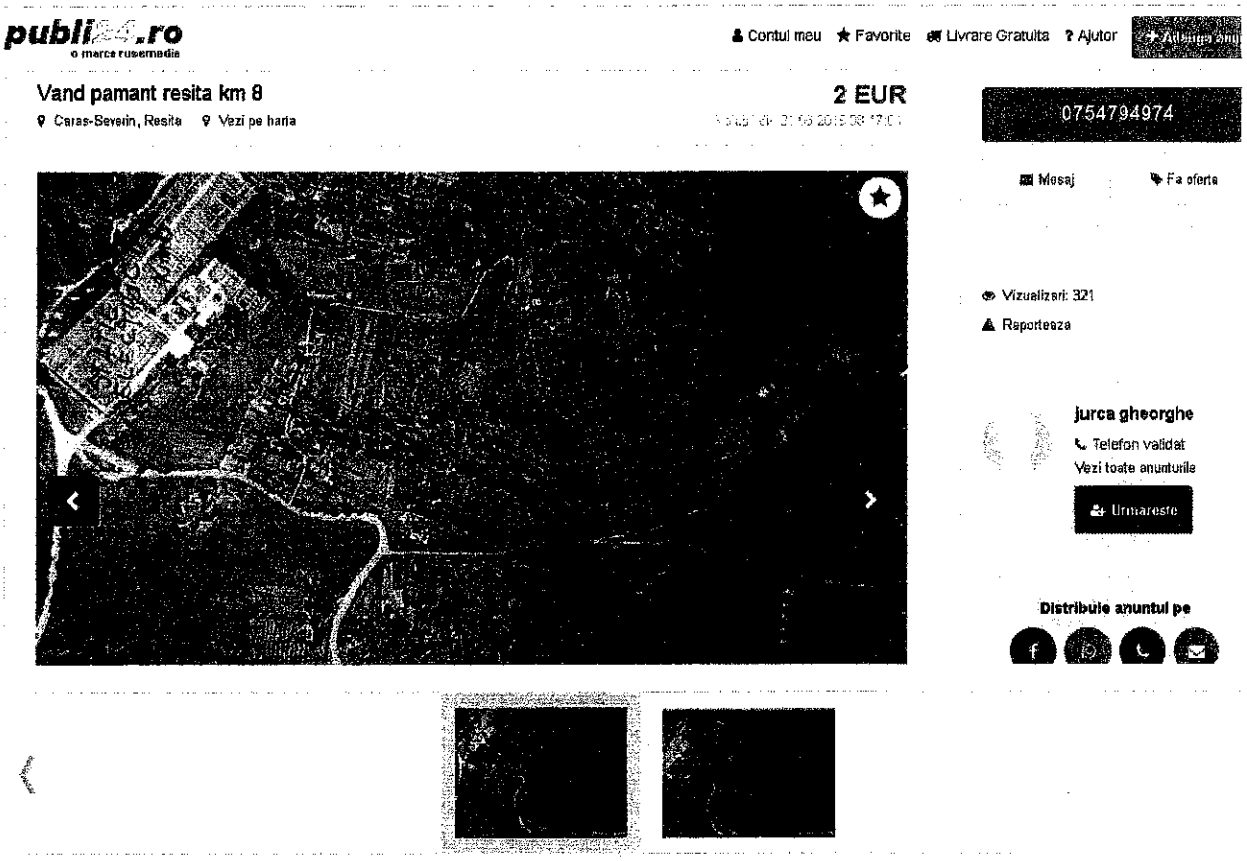
Ionut

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2



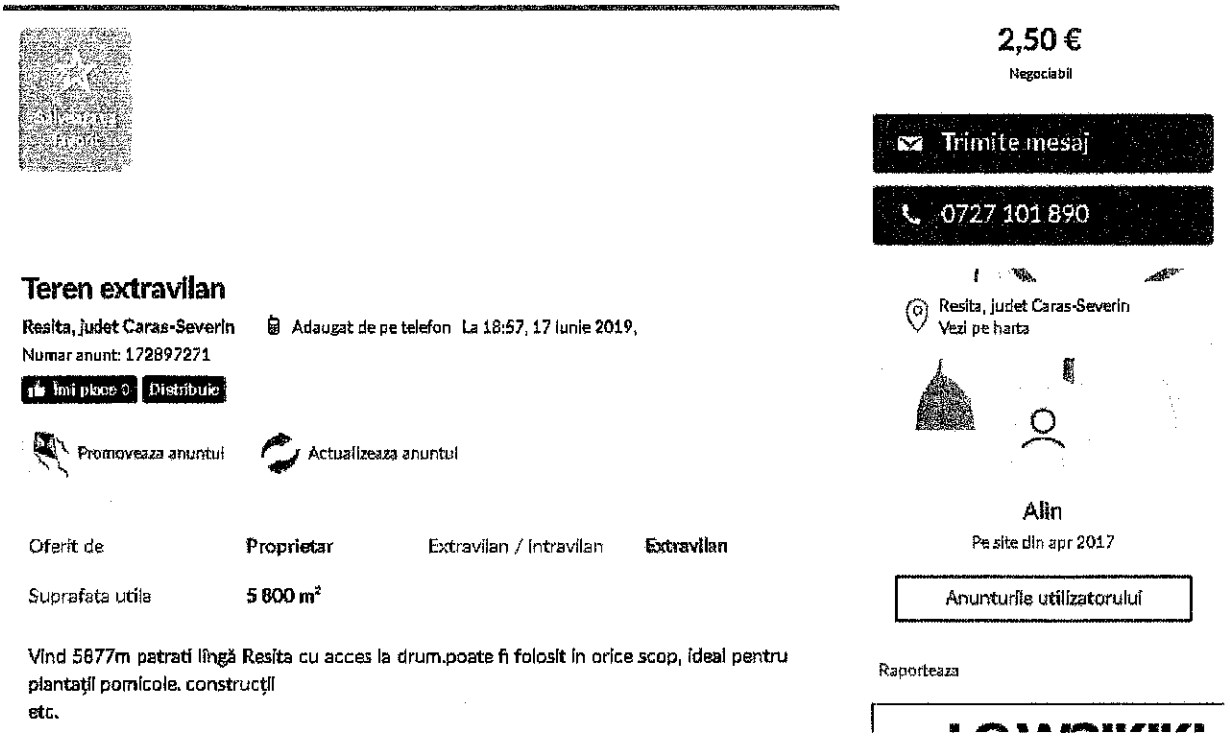
Descriere Imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.

Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare

Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi .ro
o marca rusmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... | Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita | Vezi pe harta

Valabil din 22.06.2019 05:07

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html

Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

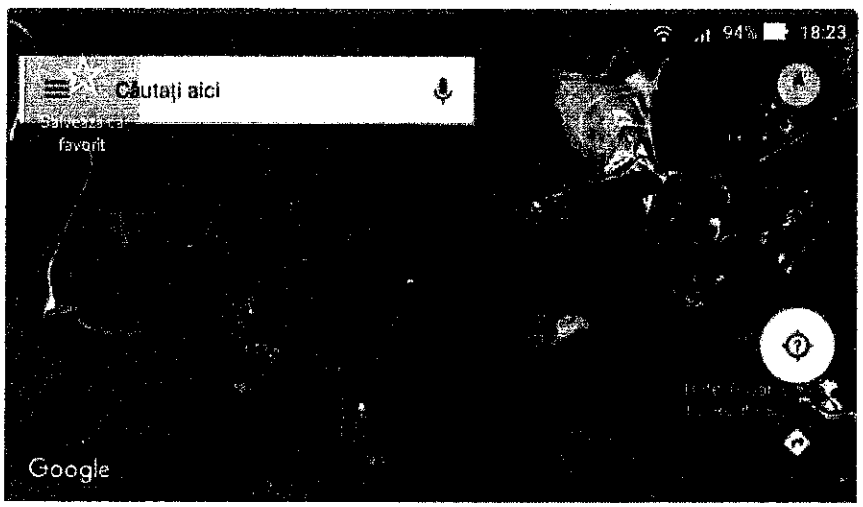
Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511



17 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi

Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupacului

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 Iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Suprafata utila	**11 500 m²**

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onlta
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

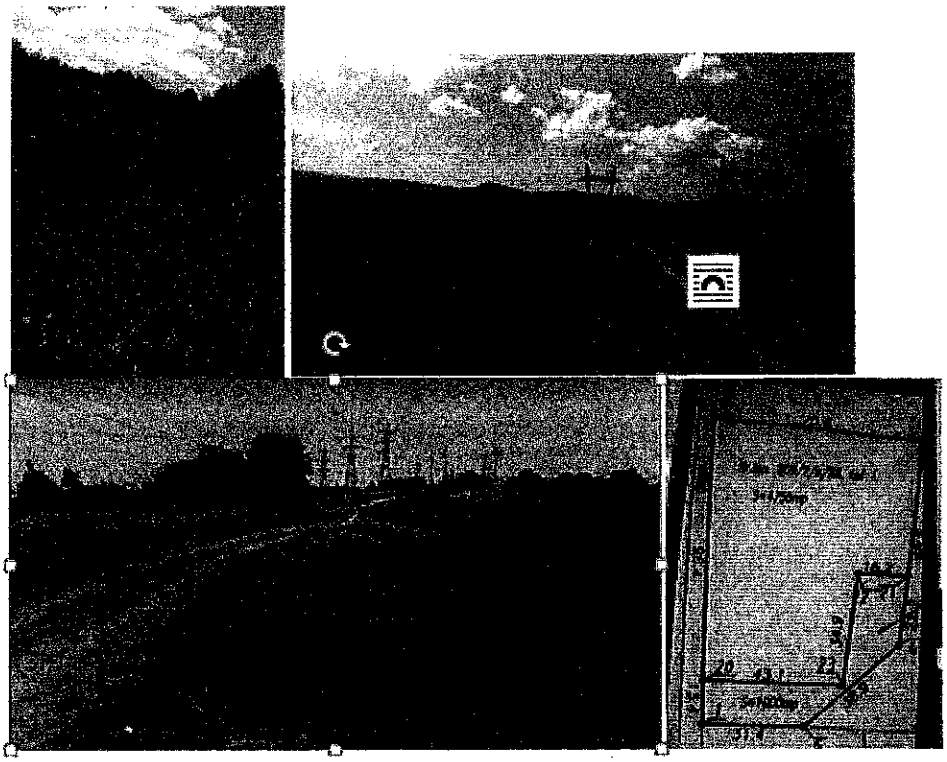
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

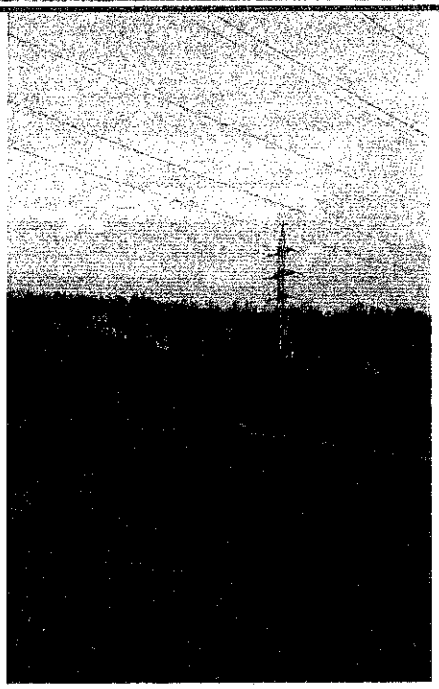
Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadstral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,
Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / Intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e

4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**5 800 m²**		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front strada! 30 m.

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	58239
Ziua	21
Luna	12
Anul	2018

Cod verificare
100065336670

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35374 Resita

442

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:14230 UAT Resita
Nr. cadastral vechi:5880
Nr. topografic:442

TEREN Necunoscut
Adresa: Loc. Terova, Jud. Carasseverin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35374	8.632	Finete in Sovar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18477 / 23/07/2010		
Act Administrativ nr. 2722, din 14/07/2010 emis de ORC CARAS SEVERIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEdizolvare firma -L31/1990, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **SEEWALD ZOLTAN**	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

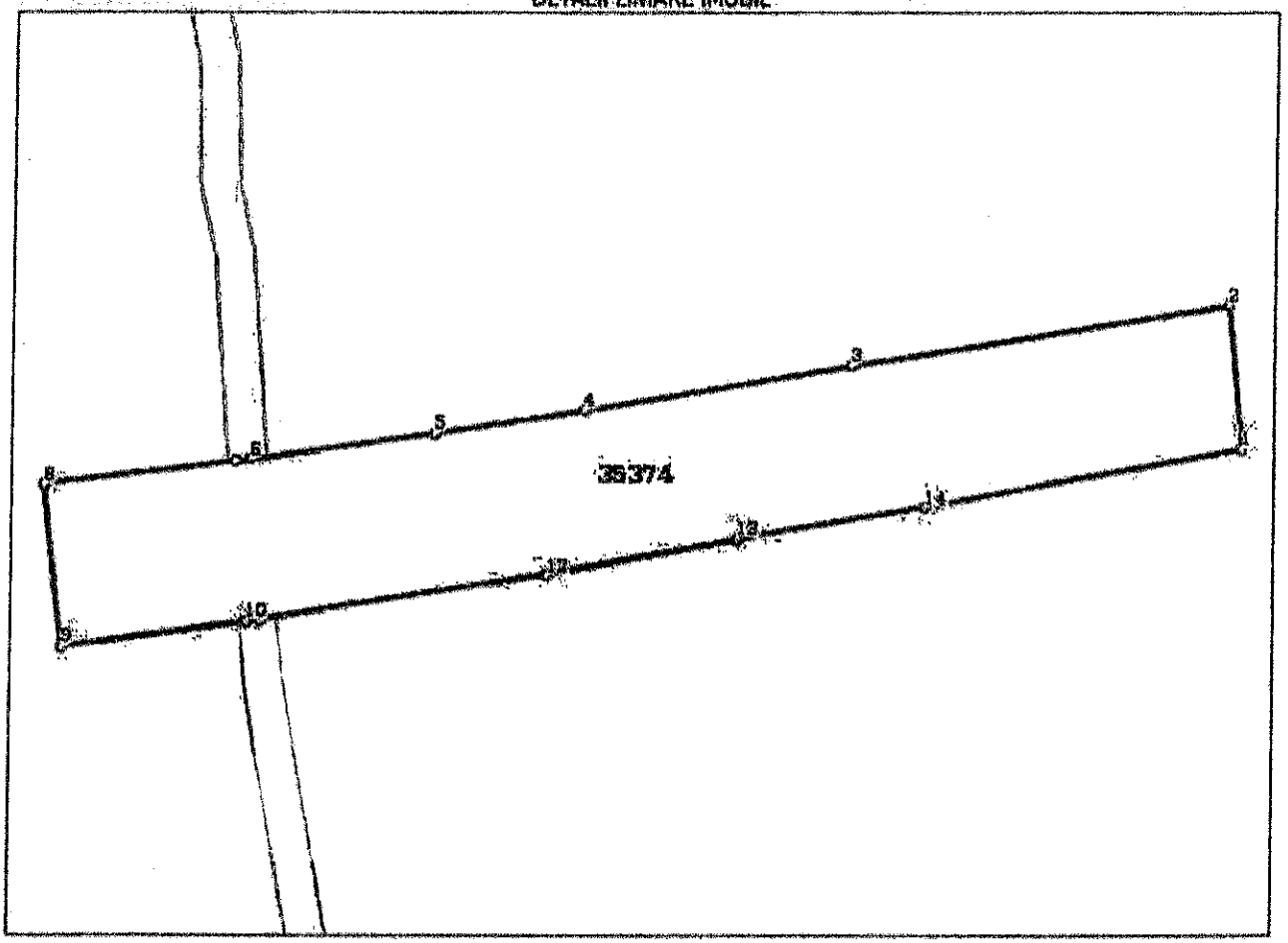
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
35374	8.632	Fineţe în Sovar

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	-	8.632	-	-	442	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	31.043
2	3	83.067
3	4	58.348
4	5	88.456
5	6	40.287
6	7	3.163

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
7	8	41.483
8	9	35.295
9	10	40.127
10	11	3.007
11	12	62.961
12	13	42.079
13	14	41.202
14	1	70.171

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.1681802/21-12-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
04-01-2019
Data eliberării,
27/12/2019

Asistent Registrator,
OANA PURDELA ZBARCEA
(parafa şi semnătura)

Referent,
CIUREA MIHAELA SOFIA
(parafa şi semnătura)
referent

FINANCIAL CONSULTING EGON
S.C. EGON 2001 S.R.L.
Str. Padeş, BL2, Sc.A, Ap.6, Loc. Reşiţa, Jud. Caraş-Severin
J 11 / 77 / 2001, C.U.I. R 13757568
Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX, Banca Transilvania, Suc. Resita
Cont nr. RO34FNNB0066824948555RO01 Credit Europe Bank Romania SA
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita
Tel: fax/ 0255-212234
E-mail. : egon2001@gmail.com

Consultanţă economico – financiară Evaluari proprietati imobiliare Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 175/16.08.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Proprietari: HERGANE LUCIAN-NELU si GOITI IONEL-FLORIN

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

August 2019

16.08.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata cumulata de 257 mp (158 mp+99mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand piata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la data de referinta a evaluarii 16.08.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

437 EUR, echivalent a 2.063 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

51 EUR, echivalent a 241 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de*

evaluare a Bunurilor 2018

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 10
Tipul valorii estimate 10
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 11
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 17
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor și concluziilor 21

Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data inspectiei	14.08.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	16.08.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	257 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*158 mp afectata de coridorul de expropriere si 99 mp expropriere mun.Resita TransGaz*)
Proprietari	HERGANE LUCIAN-NELU in cota de ½ si GOITI IONEL-FLORIN in cota de ½ (*persoane fizice*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data de referinta a evaluarii (curs BNR)	4,7216 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **437 EUR, echivalent a 2.063 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **51 EUR, echivalent a 241 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.45404 Resita (*nr.cerere 42574/20.08.2019*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

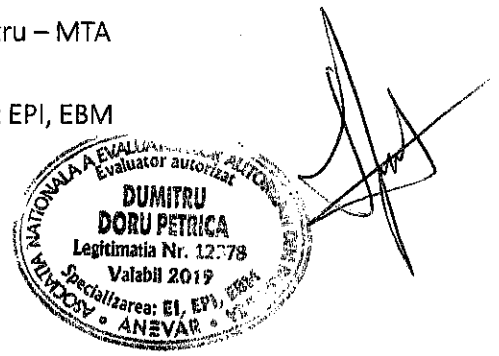
2. Certificarea evaluatorului

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii TEREN in suprafata cumulata de 257 mp (158 mp+99mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita

Adresa proprietatii Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii Estimarea ***valoarii de piaţă a proprietăţii în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietari Persoane fizice: HERGANE LUCIAN-NELU in cota de ½ si GOITI IONEL-FLORIN in cota de ½

Drepturi de proprietate evaluate In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre HERGANE LUCIAN-NELU in cota de ½ si GOITI IONEL-FLORIN in cota de ½ in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

6	HERGANE LUCIAN NELU; GOITI IONEL FLORIN	909/2/b/3 (nou 45404)	45404	FINETE IN COMOARA GOIVANDAR	5755	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 42574/20.08.2019*), asupra proprietăţii nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **16.08.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **august 2019**. Data evaluarii este **16.08.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **14.08.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind

eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data de referinta a evaluarii (**16.08.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7216** lei/EUR.

Modalitati de plata

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatilor;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 42574/20.08.2019;
- Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000;
- Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018

Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor

obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza

ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona***

industriala).

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

8	HERGANE LUCIAN NELU;GOTI IONEL FLORIN	809/2/b/9 (nou45404)	45404	FINETE IN COMOARA GOVANDAR	5755	0	158	0	99	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita,

despre amplasament.

jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 257 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: regulata
- Altele: terenul in suprafata de 99 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si constructiilor	Nu este cazul
Date privind impozitele si taxele	Valorile impozabile, impozitele si taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente	Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile. - Data: - - Vanzatori: - - Pret vanzare: -
Analiza pietei imobiliare	Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăţii subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăţilor comparabile, precum şi pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potenţiale ale proprietăţii sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, aşa cum au fost prezentate şi analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

Pasul 2. Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)

Segmentarea pieţei se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile şi a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informaţii cu grad mare de asimilare proprietăţii de evaluat.

Analiza pieţei specifice presupune cercetarea condiţiilor pieţei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii şi ofertei şi a ariei geografice de piaţă pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: *teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip *teren;*

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire)

se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menţine la acelaşi nivel pe termen scurt şi mediu.

5. Analiza datelor şi concluziilor

Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabila in mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii construite)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piaţă a proprietăţii în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere***.

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**

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.

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

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

437 EUR, echivalent a 2.063 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan
Judetul Caraș-Severin

Locație	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reșița	40	25	15/10
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Anina	7	5	3
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Bocșa	14	9	5
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Oravița	12	8	4
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Sate (curti construcții)	4	3	1,5
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Locație	
[illegible]	[illegible]
Muntele Semenic	16
[illegible]	[illegible]

Teren arabil

Locație	euro/ha
Reșița	2500
[illegible]	[illegible]
Anina	1800
[illegible]	[illegible]
Bocșa	2200
[illegible]	[illegible]
Oravița	2600
[illegible]	[illegible]

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Denumire	Valoare
[illegible]	[illegible]
Livezi	175% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]
Păduri și vii	200% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]
Pășuni alpine	60% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

51 EUR, echivalent a 241 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 16.08.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

437 EUR, echivalent a 2.063 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

51 EUR, echivalent a 241 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	158,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	158,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA*:	**1,70 €/mp**	**269 €**	echivalent	**1.270 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7236 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferenta de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), se conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	99,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	99,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	acces din drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,78 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA*:		**1,70 €/mp**	**168 €** echivalent a	**793 lei**
*Conform GEV 630/art. 59, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7236 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot efecta 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2- Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

6	HERGANE LUCIAN NELU; GOTI IONEL FLORIN	809/2/b/3 (nou45404)	45404	FINETE IN COMOARA GOVANDAR	5755	0	158	0	99	0	51	241

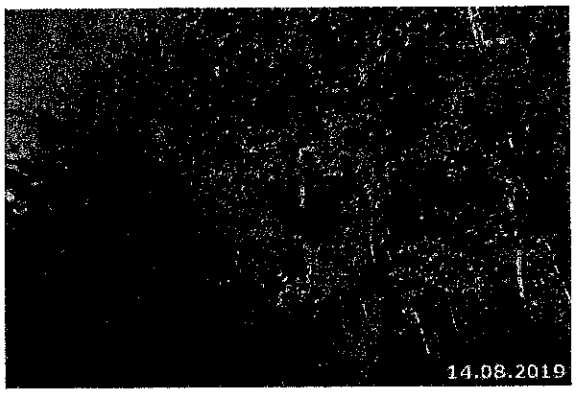
Suprafata totala teren 257 mp, din care:

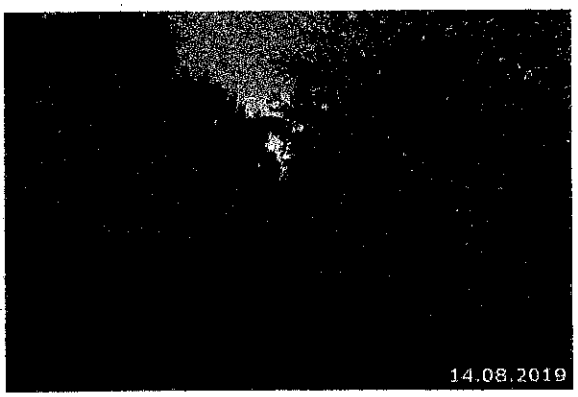
- Extravilan 158 mp (*suprafata afectata de coridorul de expropriere*)
- Extravilan 99 mp *(expropriere mun.Resita TransGaz)*

Nota calcul: 158 mp*0.2eur/mp = 32 eur
99 mp*0.2 eur/mp = 20 eur

Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii : **51 eur echivalent 241 lei**

Anexa nr. 3 - Fotografii:





Anexa nr. 4 - Date de piata

Comparabila 1

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Padure

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

6 000 EUR

Valabil din 24.06.2019 21:31:26

Specificatii

Suprafata terenului	2900,0 m²

Descriere imobiliare

Vand padure in terova in apropiere de centrala electrica de la km8.
Pret:6000euro
Telefon:0784 019 505, suprafata totala: 2900

0784019505

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 401

Raporteaza

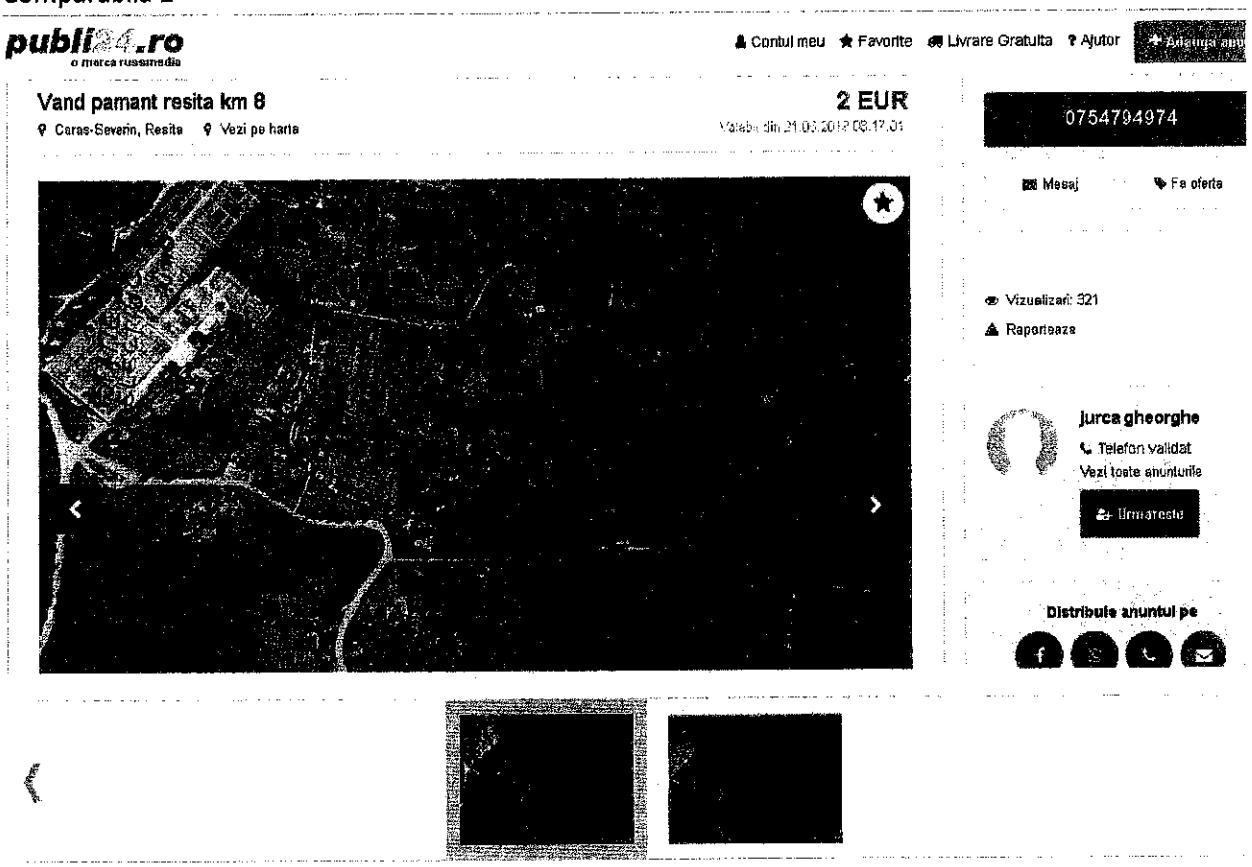
Ionut

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2



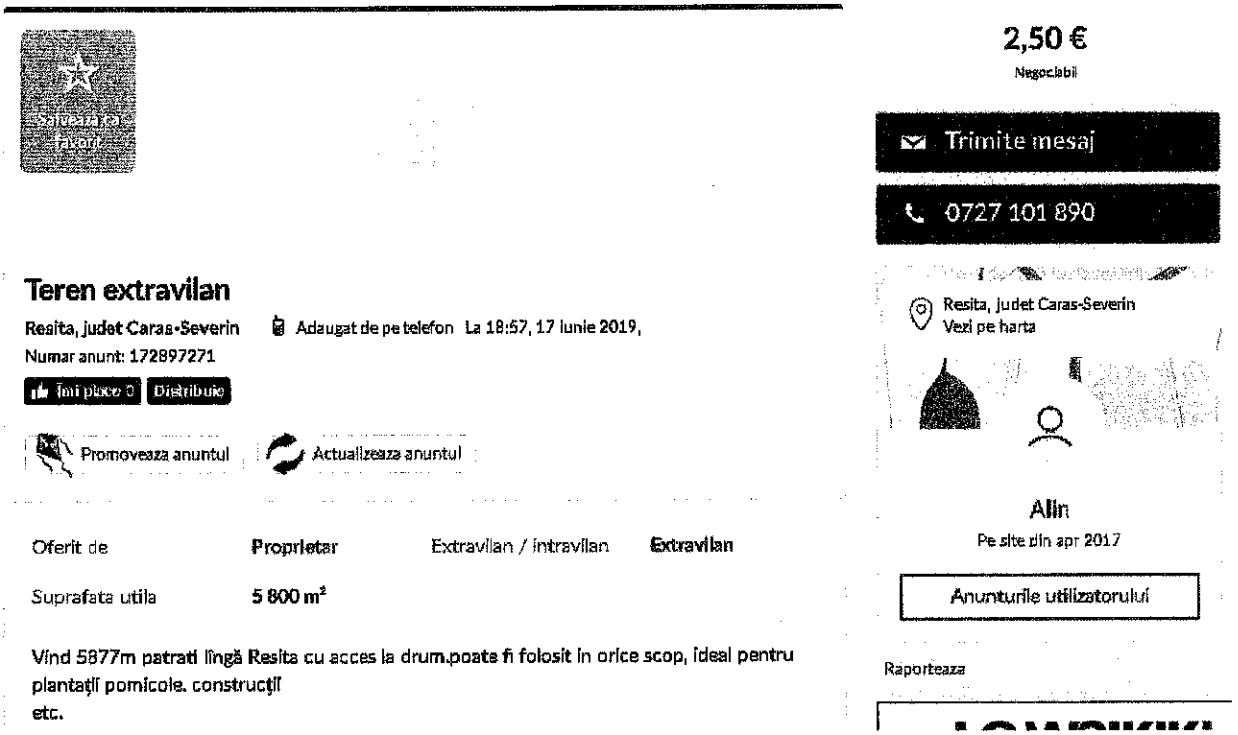
Descriere imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.
Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare

publi24.ro
o marca rusemedia

Contul meu | Favorite | Livrare Gratuita | Ajutor | Adauga

Vand doua terenuri

Caras-Severin, Resita | Vezi pe harta

2 EUR

Valabil din 13.07.2018 03:05:07

1 / 4

0765597312

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 1166

Raporteaza

Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m²

Descriere Imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... | Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

Valabil din 22.06.2019 08:36:17

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html

Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

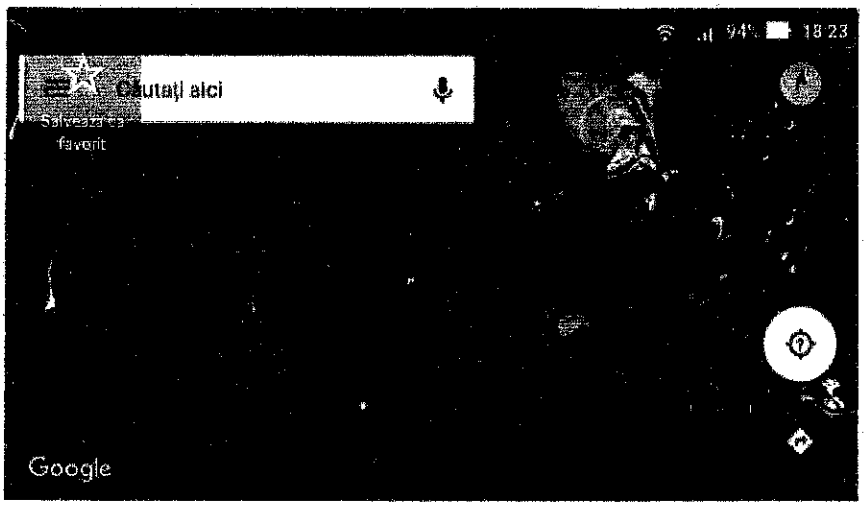
Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511



17 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi

Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupacului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 Iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul | Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Suprafata utila	**11 500 m²**

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

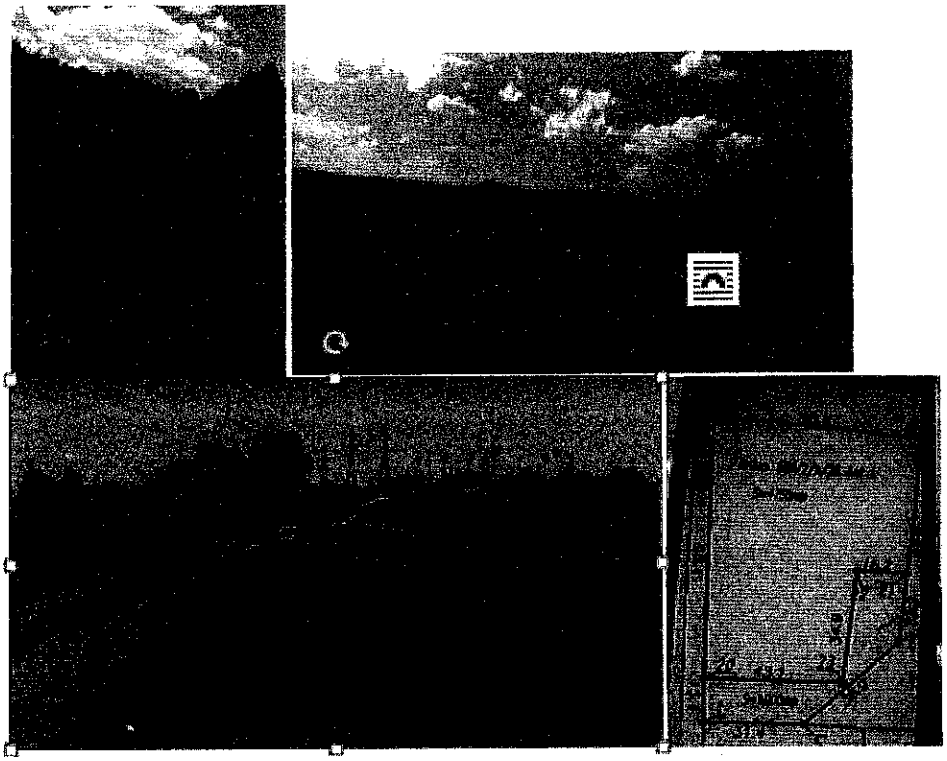
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

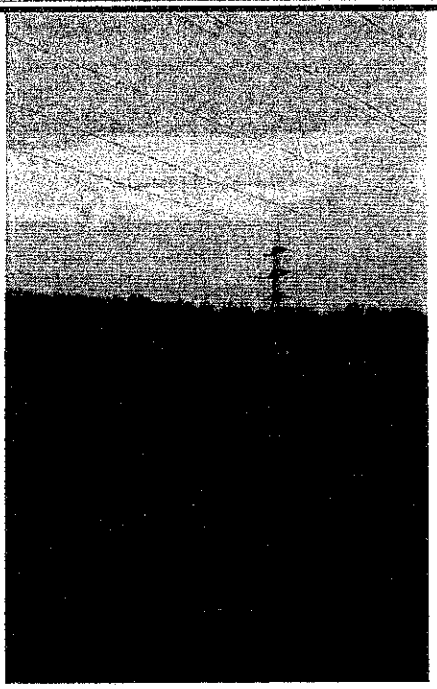
Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 Iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / Intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadastral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru

Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 Iulie 2019,

Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

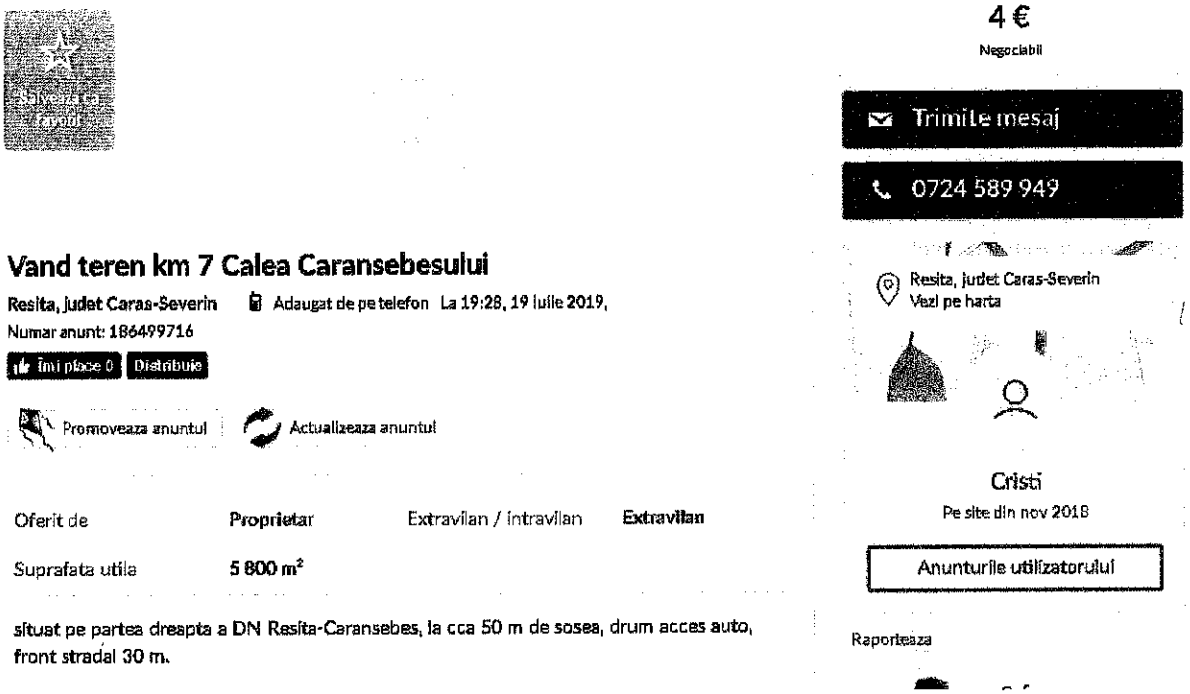
Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	6 840 m²		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e



4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 Iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 800 m²		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	42574
Ziua	20
Luna	08
Anul	2019

Cod verificare
100072457084

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45404 Reşiţa

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Caraş-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	45404	5,755	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
11017 / 13/03/2019		
Act Administrativ nr. EXTRAS CF NR 57917, din 19/12/2018 emis de BCPI RESITA;		
B1	Se infiinteaza CFE 45404 UAT Resita in sensul ca imobilul teren Finat in Comoara Govindar nr. top 809/2/b/3-Terova in suprafata de 5755 mp din CFE 37278 Resita (provenita din conversia de pe hartie a CF hartie 843 -Terova) se transnoteaza in acest CF in baza documentatiei cadastrale avizata de OCPI la data de 21.03.2019.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEin seria rangului cu incheierea nr. 57917/19.12.2018, act notarial nr.3599 din 18/12/2018 emis de Onofrei Camelia, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **HERGANE LUCIAN-NELU**, casatorit	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEn seria rangului cu incheierea nr. 57917/19.12.2018, act notarial nr.3599 din 18/12/2018 emis de Onofrei Camelia, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **GOIŢI IONEL-FLORIN**, necas.bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

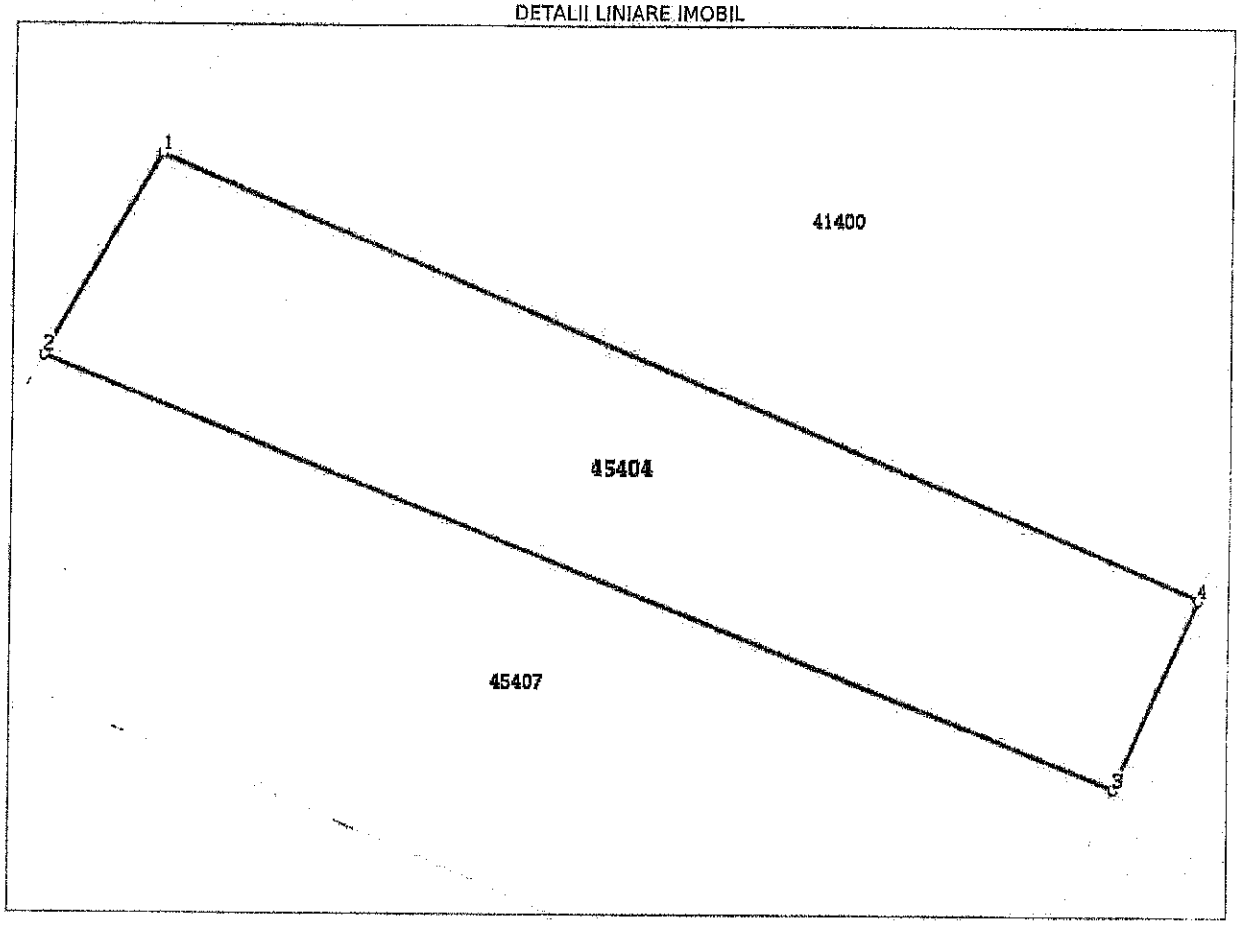
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
45404	5.755	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	5.755	-	-	809/2/b/3	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	35.207
2	3	175.399
3	4	31.483
4	1	171.674

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
20/08/2019, 09:52

RĂDUŢĂ IONELA
referent

S.C. EGON 2001 S.R.L.
Str. Padeş, Bl.2, Sc.A, Ap.6, Loc. Reşiţa, Jud. Caraş-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

Consultanţă economico – financiară Evaluari proprietati imobiliare Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 176/16.08.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: **U.A.T. Municipiul Resita**

Proprietari: **HERGANE LUCIAN-NELU si GOITI IONEL-FLORIN**

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

AUGUST 2019

16.08.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata cumulata de 329 mp (178 mp+151mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la data de referinta a evaluarii 16.08.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

560 EUR, echivalent a 2.644 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

66 EUR, echivalent a 312 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de*

evaluare a Bunurilor 2018

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:http://www.unnpr.ro/. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative şi aprecierile exprimate in prezentul raport şi este valabila in conditiile economice şi juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITRU
DORU PETRICA
Legitimația Nr. 12078
Valabil 2019
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 10
Tipul valorii estimate 10
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 11
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 16
Descrierea amenajarilor si constructiilor 17
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor şi concluziilor 21

Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data inspectiei	14.08.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	16.08.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	329 mp (*conform masuratori cadastrale*) (*178 mp afectata de coridorul de expropriere si 151 mp expropriere mun.Resita TransGaz*)
Proprietari	HERGANE LUCIAN-NELU in cota de ½ si GOITI IONEL-FLORIN in cota de ½ (*persoane fizice*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data de referinta a evaluarii (curs BNR)	4,7216 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **560 EUR, echivalent a 2.644 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **66 EUR, echivalent a 312 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.45407 Resita (*nr.cerere 42575/20.08.2019*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii TEREN in suprafata cumulata de 329 mp (178 mp+151mp), situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita

Adresa proprietatii Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Scopul evaluarii Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Clientul raportului U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Utilizatorul raportului U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

Proprietari Persoane fizice: HERGANE LUCIAN-NELU in cota de ½ si GOITI IONEL-FLORIN in cota de ½

Drepturi de proprietate evaluate In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre HERGANE LUCIAN-NELU in cota de ½ si GOITI IONEL-FLORIN in cota de ½ in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

9	HERGANE LUCIAN NELU; GOITI IONEL FLORIN	809/2/b/4(nou 45407)	45407	FANEATA	6532	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 42575/20.08.2019*), asupra proprietății nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data a evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **16.08.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **August 2019**. Data evaluarii este **16.08.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **14.08.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind

eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data de referinta a evaluarii (**16.08.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7216** lei/EUR.

Modalitati de plata

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatilor;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 42575/20.08.2019;
- Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000;
- Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018

Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor

obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza

ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona***

industriala).

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

9	HERGHANE LUCIAN NELU,GOTTI IONEL FLORIN	603/2/b/4(nou 45607)	45107	FANEATA	8632	0	178	0	151	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre amplasament.

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 329 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul in suprafata de 151 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate

afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si constructiilor

Nu este cazul

Date privind impozitele si taxele

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

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii

Pasul 4. Analiza ofertei
(investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă
(conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

Pasul 2. Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi 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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietatii subiect au

fost analizati o serie de factori:

- ***Tipul proprietatii imobiliare**: teren*

În concluzie, ţinând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip *teren*;

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători şi chiriaşi) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmăreşte activităţi/ utilizări care pot susţine 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.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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

Oferta aferentă proprietăţilor disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor şi utilităţii) proprietăţii subiect se numeşte **ofertă competitivă**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății

subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menţine la acelaşi nivel pe termen scurt şi mediu.

5. Analiza datelor şi concluziilor

Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabila in mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii 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 proprietăţii construite)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piaţă a proprietăţii în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere***.

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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 şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**

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.

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

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

560 EUR, echivalent a 2.644 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan Judeţul Caraş-Severin			
Locaţie	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reşiţa	40	25	15/10
Caransebeş	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	50	35	18
Bocşa	14	9	5
Moldova Nouă	14	9	4
Oraviţa	12	8	4
Otelu Roşu	15	10	5

Locaţie	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curţi construcţii)	5	4	3
Sate (curţi construcţii)	4	3	1,5
Comune/sate (alte categorii de folosinţă)	2	1,5	1

Locaţie	
Gărana, Brebu Nou, Crivaia, Văliug	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunăre	20

Teren extravilan	
Locaţie	euro/ha
Reşiţa	2500
[illegible]	[illegible]
Anina	1800
[illegible]	[illegible]
Bocşa	2200
[illegible]	[illegible]
Oraviţa	2600
[illegible]	[illegible]

Locaţie	Zona I	Zona II	Zona III
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Denumire	Valoare
[illegible]	[illegible]
Livezi	175% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]
Păduri şi vii	200% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]
Păşuni alpine	60% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

66 EUR, echivalent a 312 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor şi rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 16.08.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

560 EUR, echivalent a 2.644 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

66 EUR, echivalent a 312 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	178,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	178,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA*:	**1,70 €/mp**	**309 €**	echivalent	**1.451 lei**
*Conform GEV 630/art. 58, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7216 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajusterile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajusteri Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu!) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public ier atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	151,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
		ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII		
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII		
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terova	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
		CARACTERISTICI FIZICE		
SUPRAFATA (mp)	151,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	acces din drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc)	1	1	1
VALOARE DE PIATA*:	**1,70 €/mp**	**257 €**	**echivalent a**	**1.213 lei**
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7236 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor conduzionate 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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu!) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2- Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

9	HERGANE LUCIAN NELU; GOITI IONEL FLORIN	809/2/b/4(nou 45407)	45407	FANEATA	8632	0	178	0	151	0	66	312

Suprafata totala teren 329 mp, din care:

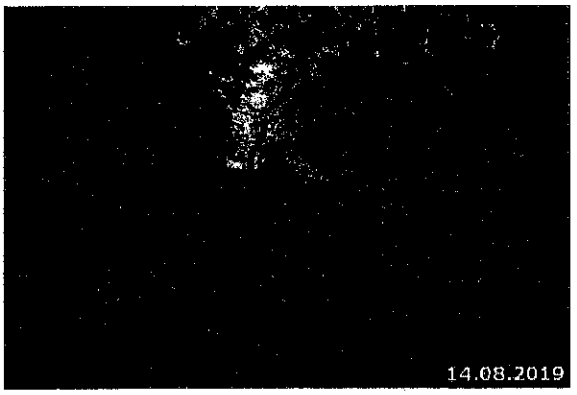
- Extravilan 178 mp(*suprafata afectata de coridorul de expropriere*)
- Extravilan 151 mp*(expropriere mun.Resita TransGaz)*

Categoria de folosinta: fanete

Nota calcul: 178 mp*0.2eur/mp = 36 eur
151 mp*0.2 eur/mp = 30 eur

Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii : **66 eur echivalent 312 lei**

Anexa nr. 3 - Fotografii:



Anexa nr. 4 - Date de piata

Comparabila 1

publi24.ro
o marca ruesmedia

Contul meu ★ Favorite

Padure — **6 000 EUR**

Caras-Severin, Resita · Vezi pe harta — Valabil din 24.06.2019 21:31:28

Specificatii

Suprafata terenului	2900,0 m^2

Descriere Imobiliare

Vand padure in terova in apropiere de centrala electrica de la km8.
Pret:6000euro
Telefon:0784 019 505, suprafata totala: 2900

0784019505

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 401

Raporteaza

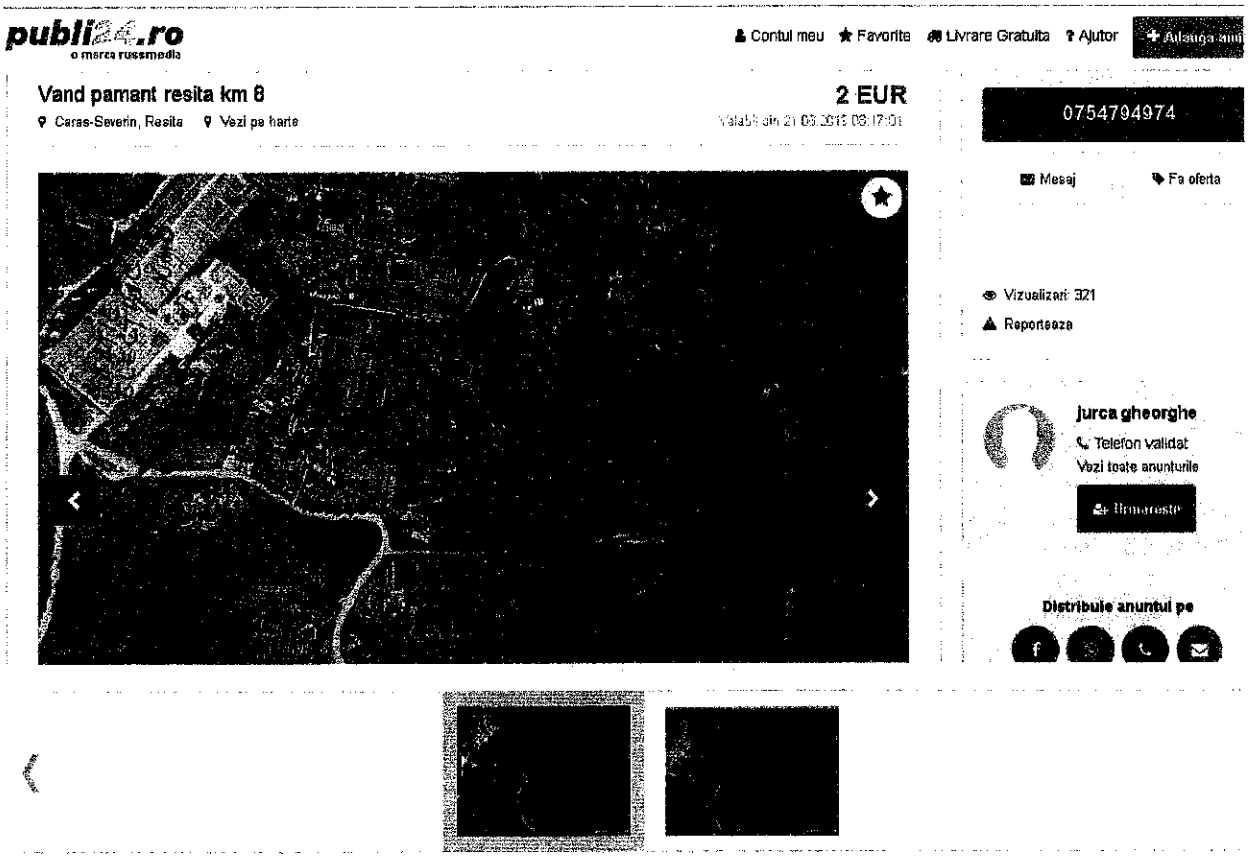
Ionut

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2



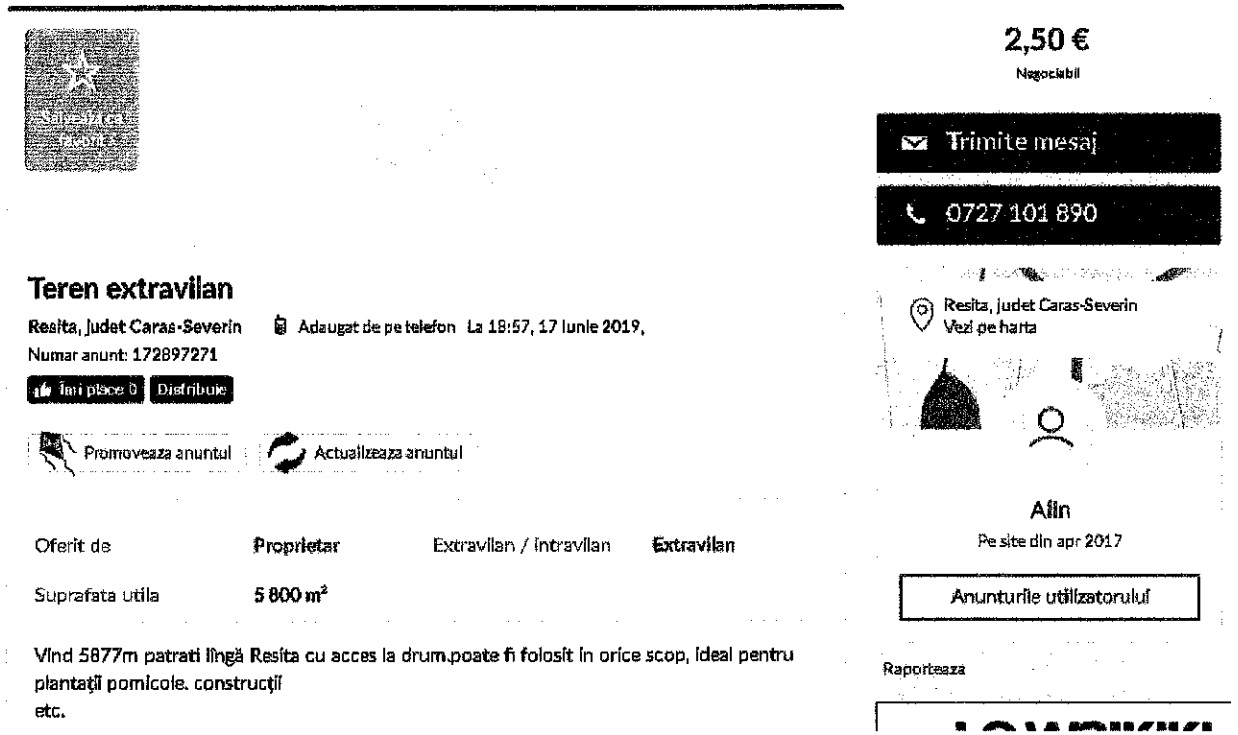
Descriere Imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



2,50 €

Negociabil

Trimite mesaj

0727 101 890

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Alin

Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:57, 17 Iunie 2019,
Numar anunt: 172897271

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / Intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**5 800 m²**		

Vind 5877m patrati lîngă Resita cu acces la drum.poate fi folosit în orice scop, ideal pentru plantaţii pomicole. construcţii
etc.

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.
Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare

Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m²

Descriere Imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... | Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita | Vezi pe harta

Valabil din 22.08.2018 03:35:17

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m²

Descriere imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html

Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

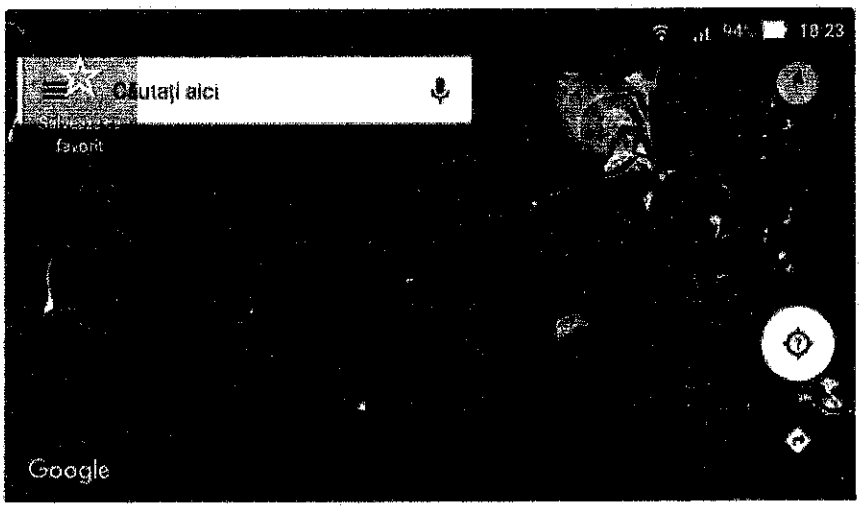
Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511



17 000 €
Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi
Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupaculuí

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Suprafata utila	**11 500 m²**

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

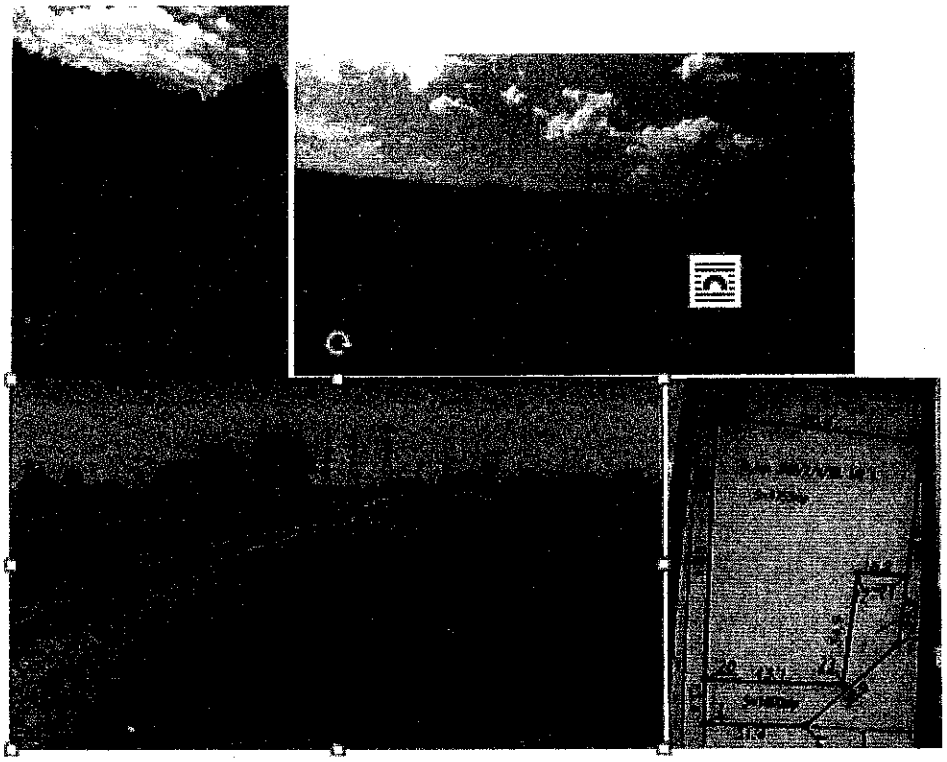
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

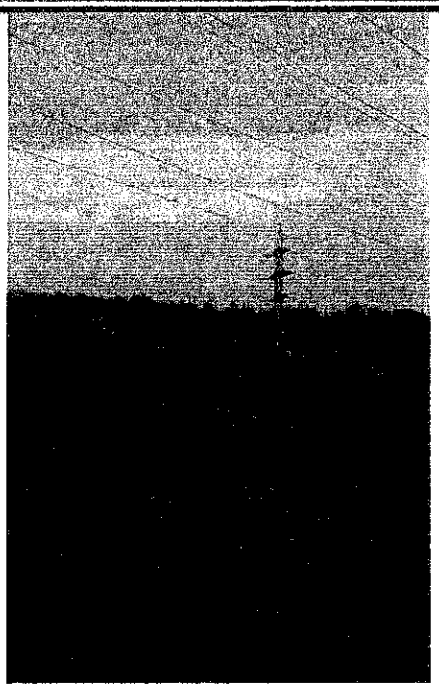
Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 Iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadastral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,
Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

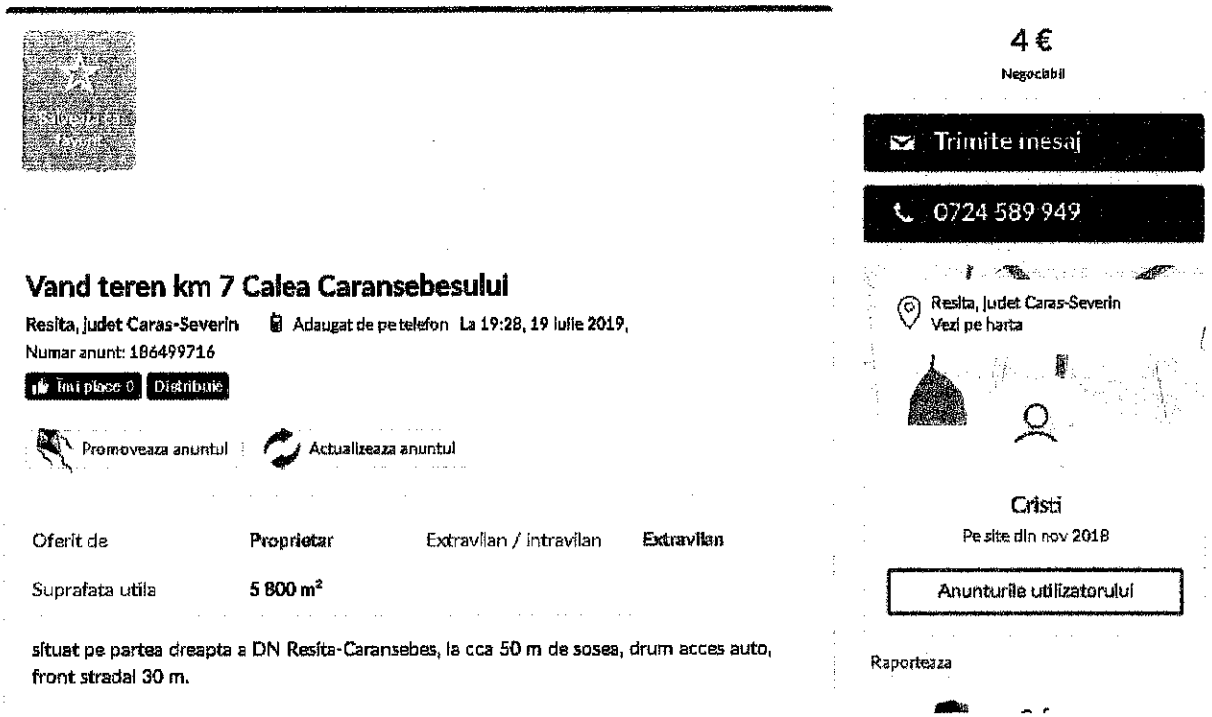
Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / Intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e



4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 Iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 800 m²		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	42575
Ziua	20
Luna	08
Anul	2019

Cod verificare
100072457642

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45407 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	45407	8.632	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11027 / 13/03/2019		
Act Administrativ nr. EXTRAS CF NR 57918, din 19/12/2018 emis de BCPI RESITA;		
B1	Se actualizeaza CFE 33387 UAT Resita (provenita din CF 799 Terova) nr. top 809/2/b/4, in sensul ca i se atribuie imobilului identificator cadastral electronic nou CFE 45407	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului cu incheierea de CF nr. 57918/19.12.2018, donatie - Act Notarial nr. 3599/18.12.2018 emis de Onofrei Camelia Ramona, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **HERGANE LUCIAN-NELU**, casatorit	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului cu incheierea de CF nr. 57918/19.12.2018, donatie - Act Notarial nr. 3599/18.12.2018 emis de Onofrei Camelia Ramona, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) **GOIȚI IONEL-FLORIN**, necasatorit, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

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

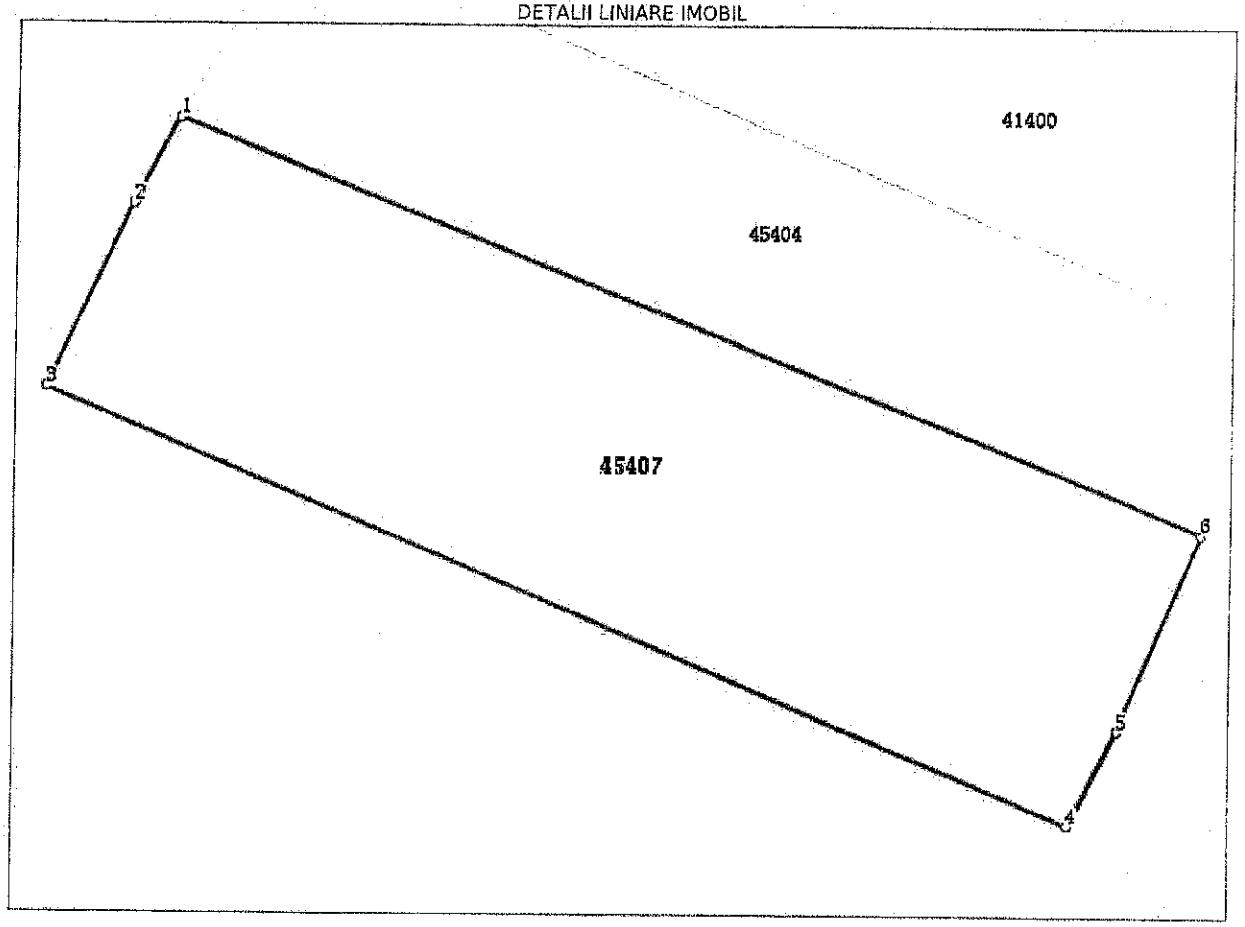
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
45407	8.632	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	8.632	-	-	809/2/b/4	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	15.251
2	3	32.094
3	4	176.189
4	5	16.971
5	6	33.719
6	1	175.399

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
20/08/2019, 09:53

RĂDIGĂ IONELA
referent

FINANCIAL CONSULTING
EGON
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. RO34FNNB0066024948555RO01 Credit Europe Bank Romania SA
Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699, Trezoreria Municipiului Resita
Tel: fax/ 0255-212234
E-mail. : egon2001@gmail.com

Consultanță economico – financiară Evaluari proprietati imobiliare Evaluari bunuri mobile

Nr. raport: 178/16.08.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliare de tip teren

situata pe coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local

„Modernizare drum din DN 58 - Valea Terovei (zona industriala)"

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

Proprietari: FRANT ION si FRANT SIMONA

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 evalutorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

AUGUST 2019

16.08.2019

Catre: **U.A.T. Municipiul Resita**

Referitor la: TEREN in suprafata de 179 mp, situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

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 stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care fac parte din coridorul de expropriere.***

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 si Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national,judetean.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la data de referinta a evaluarii 16.08.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

304 EUR, echivalent a 1.435 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:

36 EUR, echivalent a 170 LEI

Preturile unitare pentru evaluarea terenului in functie de categoria de folosinta s-au stabilit utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- *Utilizarea abordarii prin piata, metoda comparatiilor directe pentru stabilirea valorii de piata conform Standardelor de*

evaluare a Bunurilor 2018

- *Valoarea actualizata a terenurilor avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici potrivit art.771 alin.5 din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (art.11, alin.8 si alin.9 din Legii nr.255/2010 modificata si completata prin Legea 233/2018 publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018)*

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, nu se realizeaza in baza Legii255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare respectiv a normelor metodologice de aplicare a legii. Legea 255/2010 specifica la art.11, alin.7, alin.8 ca:

"(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art.18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania-ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmestea avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.771, alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Camera Notarilor Publici din Romania, publica pe site-ul propriu, toate grilele de evaluare, la adresa:**http://www.unnpr.ro/**. **Preturile de tranzactionare din grila notarilor, sunt valori dupa care se calculeaza impozitul pe profit din tranzactiile imobiliare si onorariul notarilor.**

- 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 si reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie in cazul supunerii procedurii de expropriere.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 5

2. Certificarea evaluatorului 8

3. Termenii de referinta ai evaluarii 9

Obiectul evaluarii 9
Adresa proprietatii 9
Scopul evaluarii 9
Clientul raportului 9
Utilizatorul raportului 9
Proprietari 9
Drepturi de proprietate evaluate 9
Baza de evaluare. 10
Tipul valorii estimate 10
Data evaluarii 10
Inspectia proprietatii 10
Moneda in care se exprima valoarea estimata 11
Modalitati de plata 11
Procedura de evaluare 11
Natura si sursa informatiilor 11
Responsabilitatea fata de terti 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 13
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 14

4. Prezentarea datelor 14

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 14
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 15
Informatii despre amplasament. Descrierea terenurilor 15
Descrierea amenajarilor si constructiilor 17
Date privind impozitele si taxele 17
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 17
Analiza pietei imobiliare 17

5. Analiza datelor și concluziilor 21

Cea mai buna utilizare 21
Metoda comparatiei directe 22
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 24

6. Anexe 26

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Data inspectiei	14.08.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatilor nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	16.08.2019
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378
Tip proprietate	Teren extravilan
Adresa proprietatii	extravilanul Mun.Resita, Jud. Caras – Severin
Cartier / amplasare	Periferic, coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Utilitati	Fara utilitati
Acces	Din drum principal asfaltat (*DN 58 Resita- Caransebes*) ulterior pe drum pietruit existent care face legatura din DN58- Valea Terovei (zona industriala)
Suprafata (mp)	179 mp (*conform masuratori cadastrale*)
Proprietari	FRANT ION in cota de ½ si FRANT SIMONA in cota de ½ (*persoane fizice*)
Utilizare existenta	Teren liber
Curs de schimb valutar la data de referinta a evaluarii (curs BNR)	4,7216 LEI/EUR

VALOAREA ESTIMATA	**Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:** **304 EUR, echivalent a 1.435 LEI** **Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), respectiv din Grila Notarilor este:** **36 EUR, echivalent a 170 LEI**
	Valoarea de piata estimata in conformitate cu **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018** a rezultat prin aplicarea metodei comparatiei directe avand in vedere oferte de teren similare din Mun.Resita. In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare" Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.* Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent. Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini inregistrate	Conform extras de CF nr.35833 Resita (*nr.cerere 46089/12.09.2019*), nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Observatii speciale	Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).
	Incadrarea terenului a fost facuta conform zonificarii localitatii (tabel anexat prezentului raport de evaluare). *Imobilele ce urmeza a fi expropriate sunt terenuri situate in intravilanul si extravilanul Mun.Resita si au diferite categorii de folosinta (curti constructii, faneata, arabil). In interiorul coridorului de expropriere nu sunt constructii sau investitii ce urmeaza a fi expropriate, imobile ce ar putea constitui monumente istorice/zone de protecţie a acestora.* *Valorile estimate nu includ elemente non-imobiliare (despagubiri pentru culturi, plantatii, etc).* *Prezentul raport de evaluare a fost realizat in ipoteza ca terenul este liber de orice servituti, ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti.* *Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de client/utilizator.* ***Se presupune ca actele sunt valabile si proprietatea poate fi supusa procedurii de expropriere.***
	Evaluatorul a analizat Planul topografic intocmit de P.F.A. BURIAN IOANA cu imobilele situate in culoarul de expropriere aferent proiectului „ Studiu topografic pentru expropriere construire drum din DN 58-Valea Terovei"- Beneficiar Municipiul Resita si extrasele de carte funciara, si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dl. Mihai Babeu, locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta. *Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de client/utilzator.*
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Nu este cazul

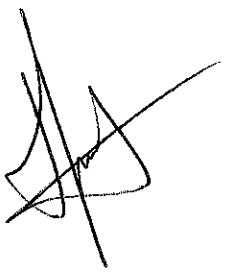
2. Certificarea evaluatorului

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 cunoștintele 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 proprietatatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii	TEREN in suprafata de 179 mp, situat in extravilanul Mun.Resita, jud.Caras-Severin, ce urmeaza a fi expropriat, ca o necesitate a realizarii lucrarii de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita
Adresa proprietatii	Extravilanul Mun.Resita, in coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "
Scopul evaluarii	Estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***
Clientul raportului	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Utilizatorul raportului	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Proprietari	Persoane fizice: FRANT ION in cota de ½ si FRANT SIMONA in cota de ½
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre FRANT ION in cota de ½ si FRANT SIMONA in cota de ½ in baza documentelor avute la dispozitie.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este inscris in Cartea Funciară a loc. Resita, jud. Caras-Severin , astfel:

53	FRANT IOAA, FRANT SIMONA	428/A/2	35833	FANAT IN SLATINA	1457	0

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat (*nr.cerere 46089/12.09.2019*), asupra proprietății nu sunt inscrise 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.

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Data a evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de **16.08.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **August 2019**. Data evaluarii este **16.08.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **14.08.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dl. Mihai Babeu .Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata	Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data de referinta a evaluarii (**16.08.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7216** lei/EUR.
Modalitati de plata	Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.
Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului; ✓ inspectia proprietatilor; ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii 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.cerere 46089/12.09.2019; • Plan topografic cu limitele imobilelor ce urmeaza a fi expropriate scara 1:1000; • Certificat de urbanism nr.248/26.06.2019; Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referinta al monedei nationale afișat de BNR; ✓ Publicatii privind piata imobiliara; ✓ Articole din presa; Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, modificata si completata prin Legea 233/2018, publicata in Monitorul Oficial nr.706/2018 Norme metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Caras-Severin-2019 realizat de ROMPRICE Timisoara.

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

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad,

Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Aceste valori reprezinta baza de calcul minimă pentru impozitul datorat la transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI si a onorariului notarilor publici.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Lucrarea de utilitate publica: " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)***" pentru functiunea de centura de ocolire Resita cuprinde **imobile proprietati particulare** (90 terenuri) **si publice** (34 terenuri din care 12 terenuri proprietar Statul Roman si 22 terenuri proprietar Municipiul Resita).

Proprietati imobiliare de tip teren cu suprafete variabile, amplasate în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin in coridorul de expropriere pentru ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala).***

Prezentul raport de evaluare s-a realizat in ipoteza ca terenurile sunt libere de orice servituti,ipoteci sau cerinte contractuale speciale legate de terti, privind ocuparea sau utilizarea, fapt ce determina posibilitatea instrainarii sale, si odata cu aceasta transferarea completa a dreptului de proprietate. Orice alta situatie care ar putea exista, nu a fost adusa la cunostinta evaluatorului, acesta neavand nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind documentele de proprietate, evaluarea realizandu-se in conditiile valabilitatii documentelor.

Amplasamentul- **limita coridorului de expropriere aferent proiectului** (*ridicari topografice, identificare proprietari*) - este stabilit pe baza documentatiei puse la dispozitiei de catre client/utilizator.

Raportul de evaluare s-a realizat individual pentru proprietatile apartinand persoanelor fizice/juridice, *conform documentatiei puse la dispozitie*:

53	FRANTIOAA, FRANT SIMONA	428/A/2	93693	FANATIN SLATINA	1457	0	0	0	179	0

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** "

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: industriala si terenuri libere
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere: Nu
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Cursuri de apa: Da

Informatii despre

Proprietatea este amplasata în zona periferica a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin , coridorul de expropriere pentru " ***Modernizare drum***

amplasament. ***din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)"***

Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa la prezentul raport de evaluare;

Descrierea terenurilor

Caracteristici fizice:

- Suprafata teren ce urmeaza a fi expropriata: S = 179 mp (*din masuratori cadastrale*)
- Cea mai mare parte a terenurilor din coridorul de expropriere sunt de tip extravilan (*arabil, faneata*) utilizate conform destinatiei lor sau ramase neexploatate. Incadrarea in categoria de folosinta a terenurilor a fost pusa la dispozitie de client/utilizator si este anexata prezentului raport de evaluare.
- Tip teren: extravilan
- Inclinare: plana.
- Forma: neregulata
- Altele: terenul in suprafata de 179 mp se afla in zona de siguranta a conductei ingropate de gaz apartinand TransGaz
- Utilitatile zonei in care se afla terenul:
  Retea urbana de energie electrica: existenta
  Retea urbana de apa: existenta
  Retea urbana de termoficare: inexistenta
  Retea urbana de gaze: existenta
  Retea urbana de canalizare: existenta
  Retea urbana de telefonie: existenta

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: speciala
- 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

Nu s-a investigat structura, stabilitatea si caracteristicile geotehnice ale terenurilor. In absenta unor informatii contrare, evaluarea a fost realizata in ipoteza ca terenul nu este afectat de fenomene de alunecari de teren si ca indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea obiectivului propus. Orice aspect ce ar contravine acestei ipoteze, poate afecta valoarea proprietatilor.

Descrierea amenajarilor si constructiilor

Nu este cazul

Date privind impozitele si taxele

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

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatilor nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

In aceasta prima etapa 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.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
Modernizare drum din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)
pentru functiunea de centura de ocolire Resita.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip ***teren.***

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: *teren*

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip *teren*;

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea si oferta pentru proprietati similare sunt reduse.

Avand in vedere tipul proprietatii (teren), scopul evaluarii (achizitia de catre Primaria Mun. Resita) si tipul valorii (valoare pentru despagubire) se poate concluziona ca cererea si oferta sunt practic reprezentate de

partile identificate in cadrul transferului dreptului de proprietate, cumparatorul (Primaria Municipiului Resita), respectiv vanzatorul (persoane fizice/persoane juridice).

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).
- În ce priveste **inchirierea** nu exista informatii.

In baza documentatiei puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

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 buna 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 in 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)

Scopul raportului de evaluare este reprezentat de estimarea ***valoarii de piață a proprietății în cauză in vederea stabilirii sumei individuale reprezentand plata despagubirii pentru imobilul care face parte din coridorul de expropriere.***

Din documentele puse la dispozitie de catre Primaria Mun. Resita, reiese faptul ca ***Modernizarea drumului din DN 58 – Valea Terovei (zona industriala)*** reprezinta un obiectiv de interes local si este necesara mentinerea acestuia si includerea intr-un plan de dezvoltare a zonei.

Astfel, avand in vedere cele mentionate mai sus, nu se impune analiza celei mai bune utilizari a proprietatii.

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.

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

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

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 a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate 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 din zona unde se situeaza proprietatile imobiliara evaluate sunt cuprinse intre **7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane si 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane.**
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.

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

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

304 EUR, echivalent a 1.435 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9)

In conformitate cu dispoziţiile legale în materie de expropriere, raportul de evaluare s-a întocmit avându-se in vedere si expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare coroborate cu prevederile art. 8 alin.(1) din Hotararea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora „expertul evaluator (...) este obligat să se raporteze la expertizele intocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, portivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare"

Valoarea rezultata in urma calculului matematic, folosind valorile din „Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019", *nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor.*

Studiul elaborat pentru Camera Notarilor Publici Timisoara precizeaza ca valorile de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţele Arad, Caras-Severin, şi Timis pentru anul 2019 sunt orientative (pentru proprietăţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial şi industrial), pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza pieţei imobiliare în prezent.

Extras din *„Studiul de piata privind valorile minime de circulaţie ale proprietăţilor imobiliare din judeţul Caras-Severin pentru anul 2019"* realizat de ROMPRICE:

Teren intravilan
Județul Caraș-Severin

Locație	Zona A	Zona B	Zona C/D
Reșița	40	25	15/10
Caransebeș	40	25	10
Anina	7	5	3
Băile Herculane	50	35	18
Bocșa	14	9	5
Moldova Nouă	14	9	4
Oravița	12	8	4
Oțelu Roșu	15	10	5

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
Comune (curți construcții)	5	4	3
Sate (curți construcții)	4	3	1,5
Comune/sate (alte categorii de folosință)	2	1,5	1

Locație	
[illegible]	18
Muntele Semenic	16
Mal Dunăre	20

Teren extravilan

Locație	euro/ha
Reșița	2500
[illegible]	[illegible]
Anina	1800
[illegible]	[illegible]
Bocșa	2200
[illegible]	[illegible]
Oravița	2600
[illegible]	[illegible]

Locație	Zona I	Zona II	Zona III
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Denumire	Valoare
[illegible]	[illegible]
Livezi	175% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]
Păduri și vii	200% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]
Pășuni alpine	60% din terenul arabil
[illegible]	[illegible]

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), este:

36 EUR, echivalent a 170 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra referitor la valoarea proprietatii descrise in acest raport, la 16.08.2019, este:

Valoarea de piata in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor 2018, este:

304 EUR, echivalent a 1.435 LEI

Valoarea speciala utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), conform Grilei Notarilor este:

36 EUR, echivalent a 170 LEI

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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 terenurile 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 reduseca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 7-10 EUR/mp pentru terenuri intravilane, 1,5-4,5 eur/mp pentru terenuri extravilane, 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.

Valorile exprimate sunt bazate pe conditiile actuale ale pieteti si pe evolutia pe termen scurt a cererii si ofertei, amplasament, echipament edilitar si calitatea zonei.

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*
Suprafata (mp)	179,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-,4 €/mp	-0,4 €/mp	-0,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepertinitoare	Nepertinitoare	Nepertinitoare	Nepertinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Resita, Valea Terovei (zona industriala) DN 58	Resita-Terovei, aproape de centrala electrica de la km 8	drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Terove	la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-0,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	179,00 mp	2900 mp	5755 mp	5800 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
CATEGORIA DE FOLOSINTA	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	acces din drum pietruit	drum de pamant	drum de pamant	drum pietruit
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,1 €/mp	0,1 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**1,68 €/mp**	**1,68 €/mp**	**1,70 €/mp**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,1 €	0,1 €	0,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	5%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1
VALOARE DE PIATA*:	**1,70 €/mp**	**304 €**	**echivalent:**	**1.435 lei**
*Conform GEV 630/art. 58, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea 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.				Curs valutar BNR: 4,7236 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

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 proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Resita-Terovel, aproape de centrala electrica de la km 8 - locatie similara Co_B: drumul vechi ce leaga statia electrica de la km 8 de Ter

Co_C: la 500m de drum Resita-Terova, de la statia de betoane Camand - locatie m

Ajustarile aplicate reprezinta 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 DIFERENTELE DE SUPRAFATA

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. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (extravilan) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum de pamant - inferior (5 %) Co_B: drum de pamant - inferior (5 %)

Co_C: drum pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

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

Co_A: plana - similar Co_B: plana - similar

Co_C: plana - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(reliefu) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea careia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: similar - similar Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata - B: regulata - C: regulata -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor 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 ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2- Calcul valoare speciala a terenurilor utilizand metodologia impusa prin Legea nr.255/2010 (art.11, alin.8 si alin.9), Grila Notarilor:

53	FRANTIOAA, FRANT SIMONA	428/A/2	35939	FANATIN SLATINA	1457	0	0	0	179	0	96	170

Suprafata teren 179 mp:

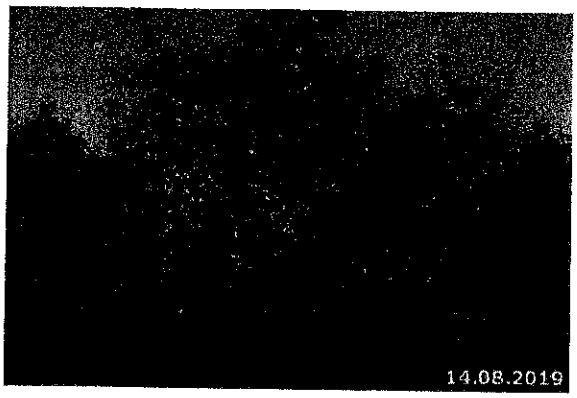
- Extravilan 179 mp*(expropriere mun.Resita TransGaz)*

Categoria de folosinta: fanete

Nota calcul: 179 mp*0.2eur/mp = 36 eur

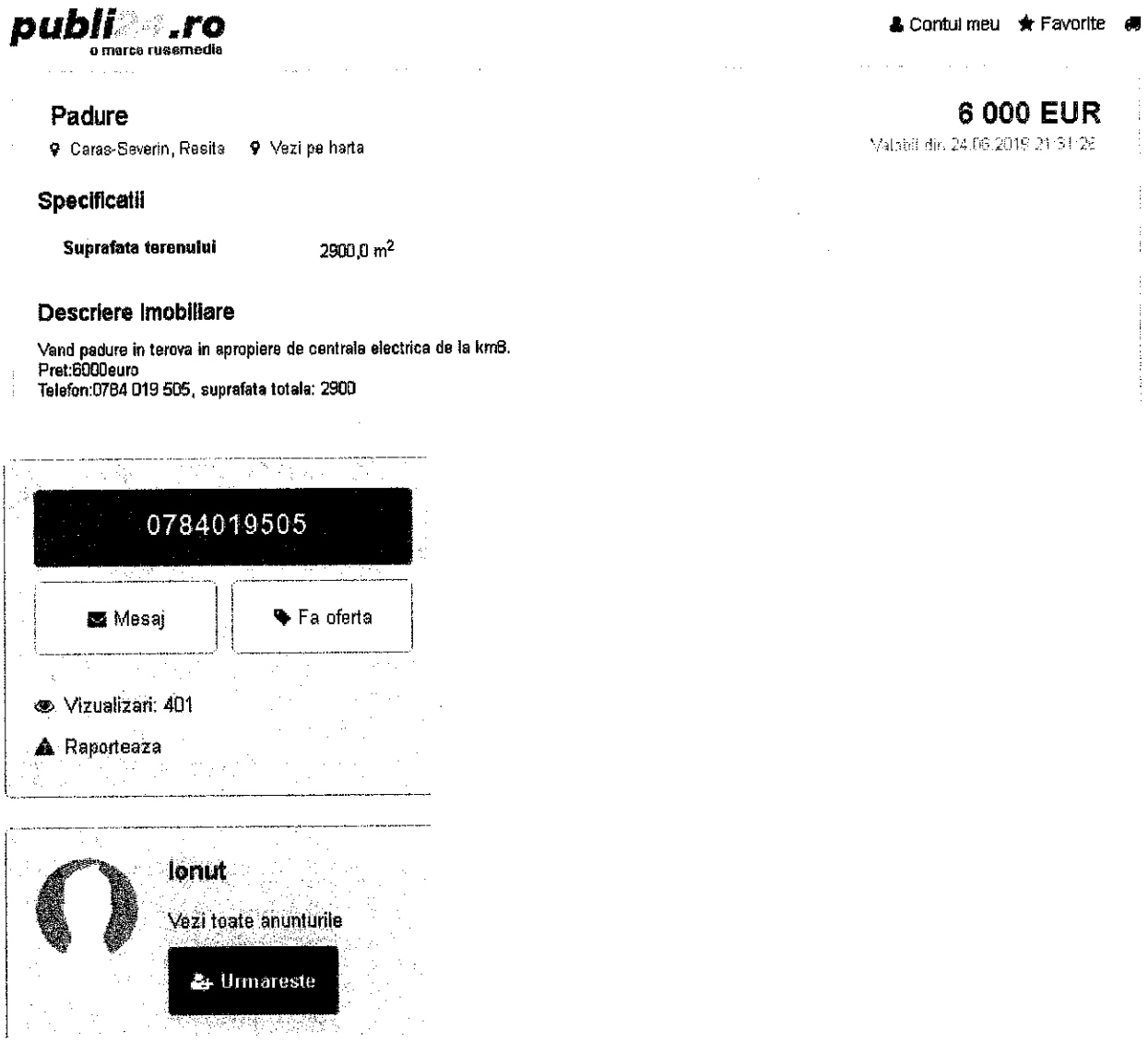
Valoare justa de despagubire in vederea exproprierii : **36 eur echivalent 170 lei**

Anexa nr. 3 - Fotografii:



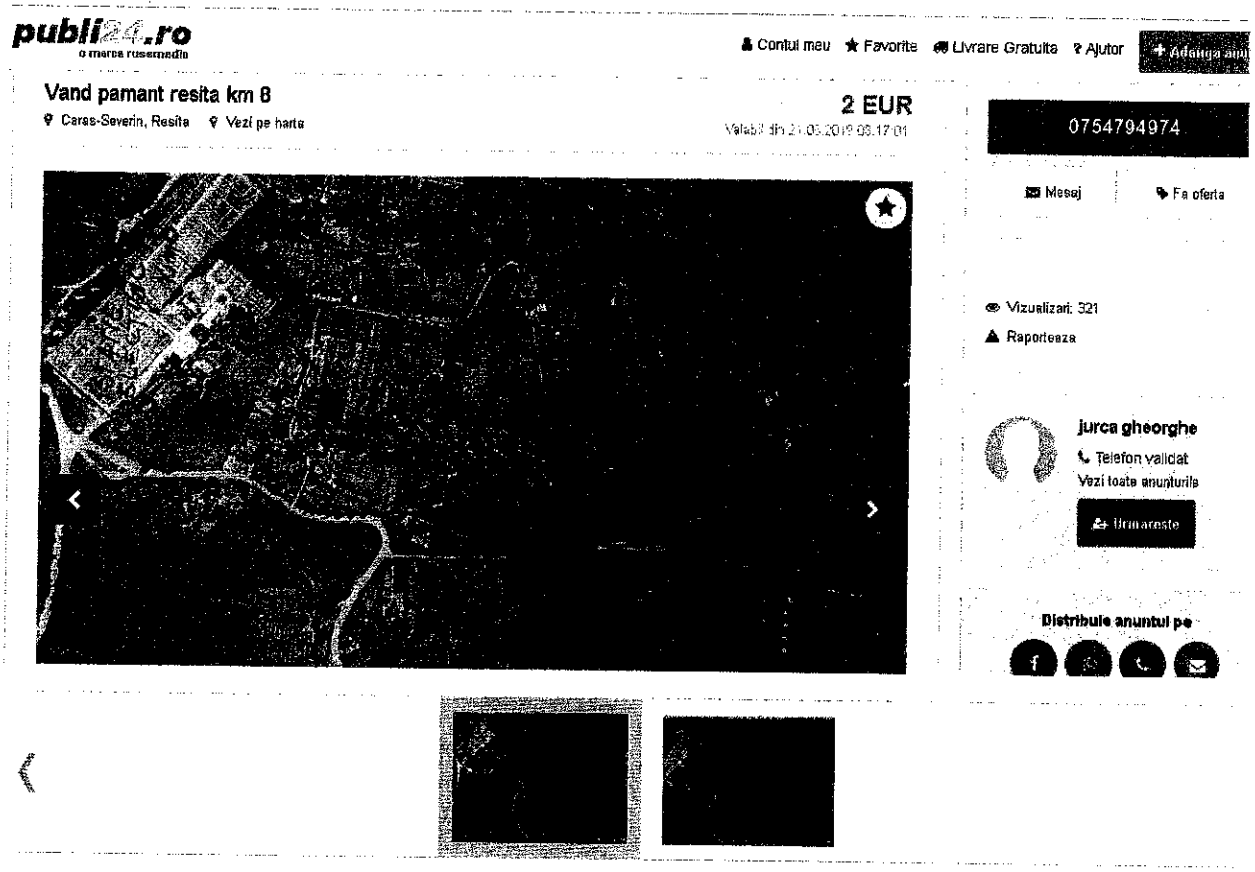
Anexa nr. 4 - Date de piata

Comparabila 1



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/padure/anunt/padure/780863767a6a655f.html

Comparabila 2



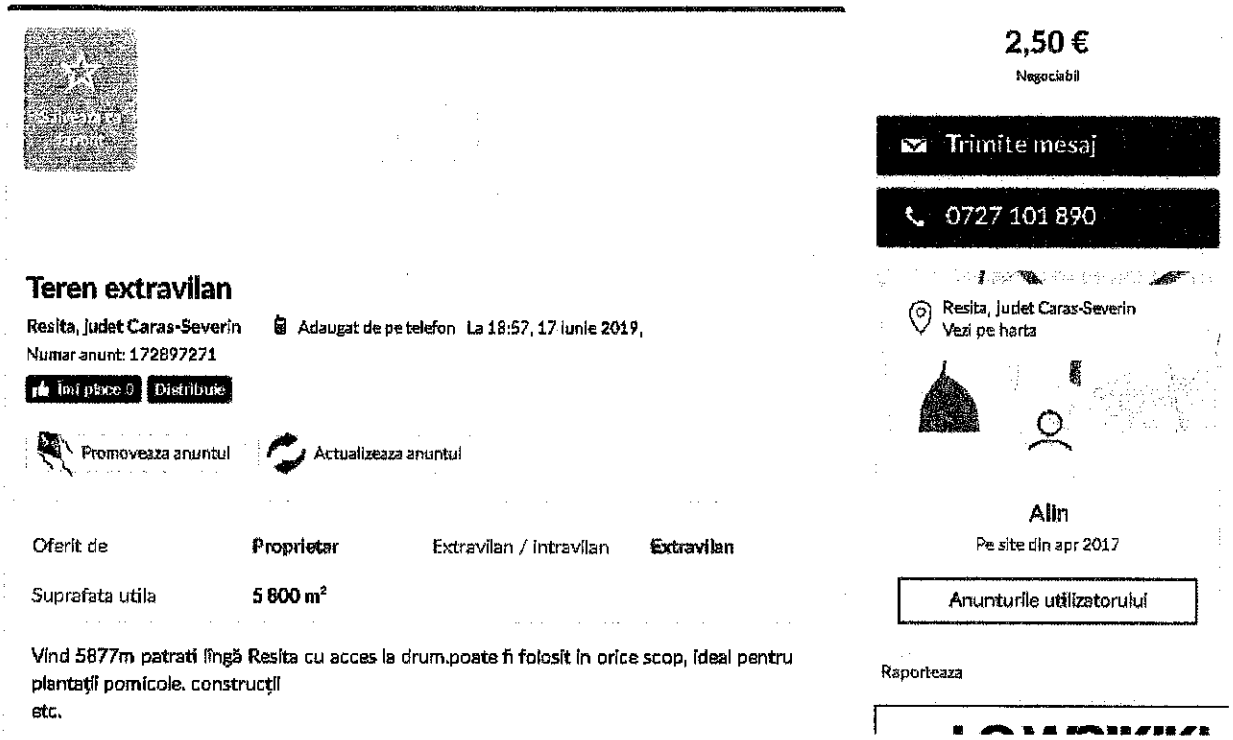
Descriere imobiliare

se vinde parcela de 5755 mp pasune si padure in zona km 8 ,pe drumul vechi ce leaga statia de transformare de terova ,teren extravilan

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-pamant-resita-km-8/6di598g4354874hi1821e6e76eg657h5.html

Comparabila 3



https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbHstF.html#d7583da126

Date suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren extravilan, fara utilitati, la 500m de drum Resita-Valea terovei de la statia de betoane Camand, drum pietruit.
Pret vanzare 2.5 eur/mp, negociabil

Comparabile suplimentare

Specificatii

Suprafata terenului	11510,0 m^2

Descriere imobiliare

Vand teren extravilan in Ogasul Morii, suprafata 11.510 m2. Intrarea este prin spatele benzinariei Petrom de pe Calea Caransebesului. Accesul se face pe un drum cu pietris iar terenul este situat la 15 minute de benzinaria Petrom, intr-o zona cu salase, nu este potrivit pentru constructia unei case fiind o zona izolata. Mai multe detalii la numarul de telefon 0765597312.

Cel de-al doilea teren este intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului, chiar in spate la Auto Group. Pret 23 euro m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totala: 10.474 m2

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-doua-terenuri/7b016474796a6051.html

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite

Cauta anunturi... | Toate judetele

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

Vând urgent teren calea caransebeșului , km 3

16 000 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

Valabil din 22.06.2019 08:56:17

Specificatii

Suprafata terenului	3500,0 m²

Descriere imobiliare

Vând teren extravilan, Calea Caransebeșului km 3, în spate la pensiunea Memento. Terenul este drept, nu este in pantă.Suprafata terenului 3500 m. Informații la telefon: 0770825396.

0770825396

Mesaj | Fa oferta

Vizualizari: 137

Raporteaza

Hațegan Andreea

Vezi toate anunturile

Urmareste

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-urgent-teren-calea-caransebesului-km-3/i749g7eg402i7633e4150fif9d19df0f.html

Teren 8700 mp

Sesizează o problemă

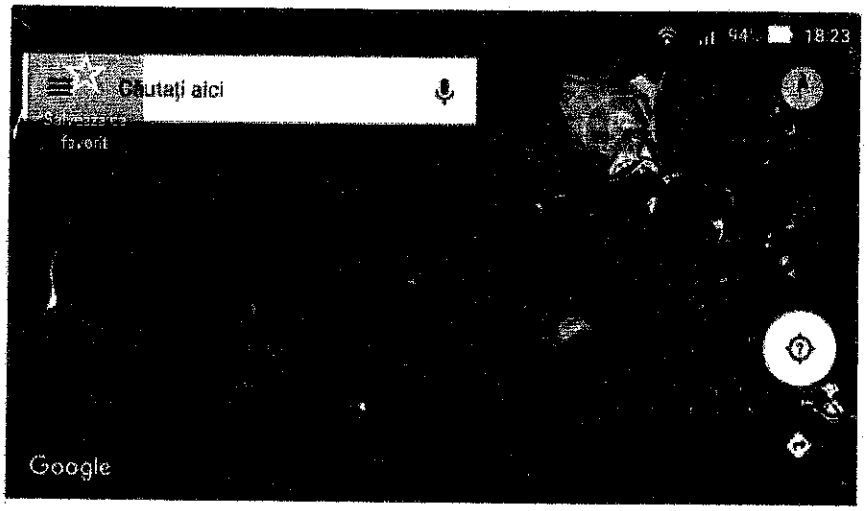
Detalii

Preț / m²:	4 €	**Suprafață utilă:**	8700 m²
Comision:	Nu	**Clasificare teren:**	Extravilan
Tipul terenului:	Agricole	**Etaj**	Nespecificat

Descriere

Vand teren in Resita, Calea Timisoarei 8700 mp langa I. M. R. Utilitatile in apropiere.

https://www.imoradar24.ro/anunturi/8700-mp-teren-vanzare-calea-timisoarei-26136511



17 000 €
Negociabil

Trimite mesaj

0742 217 855

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

sebi
Pe site din sep 2015

Anunturile utilizatorului

Teren Drumul Lupacului

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 21:39, 22 Iunie 2019, Numar anunt: 114049975

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul | Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Suprafata utila	**11 500 m²**

vand teren 11500 mp pe Drumul Lupacului sau schimb cu imobiliare. Informatii la tel. 742217855 , 742076539

https://www.olx.ro/oferta/teren-drumul-lupacului-ID7IxBJ.html#d7583da126

3 €
Negociabil

Trimite mesaj

0747 639 980

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Onita
Pe site din apr 2017

Anunturile utilizatorului

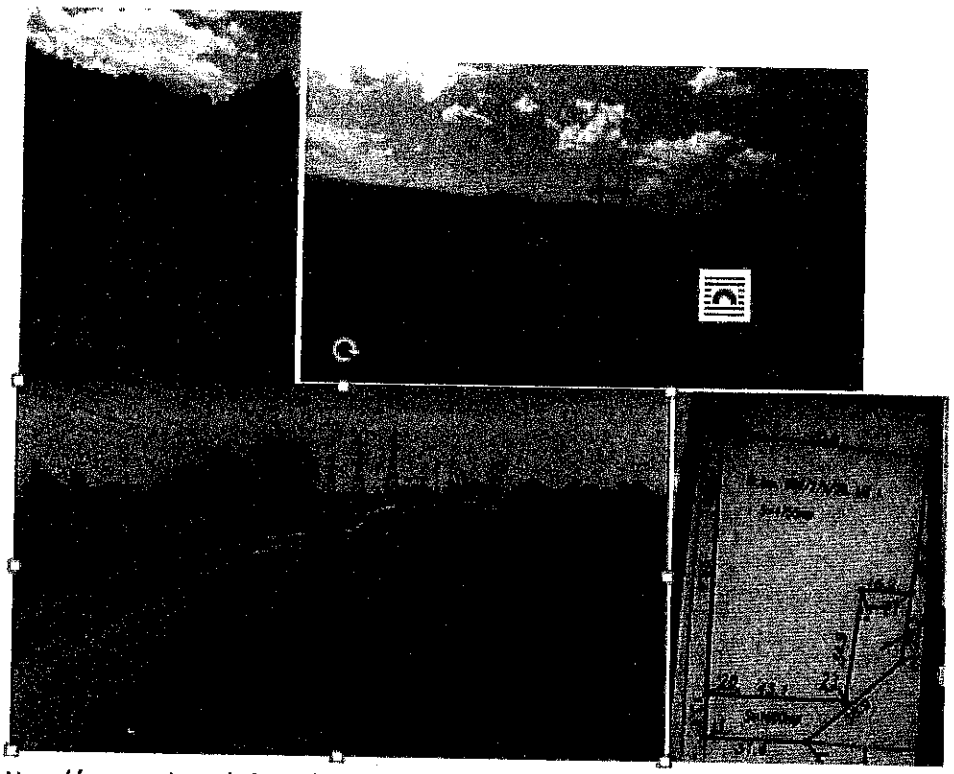
Raporteaza

Vând 7 terenuri în Reșița(Zona ValeaȚerovei,km8).

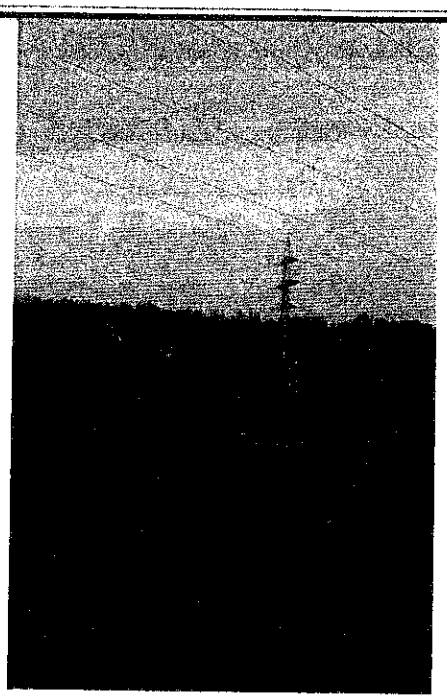
Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 18:17, 15 iulie 2019,
Numar anunt: 129603761

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**20 300 m²**		

Vând 7 terenuri în Reșița(Țerova)Terenuri după cum urmează:1Arabil în Slatina.(extravilan).CF. 55 Nr.TOP: 373....8632 mp.Are:acces auto,fântână,livadă cu pomi.Terenul se află pe str.Valea Țerovei după stația de gaz....la cca.700 de metrii pe partea stângă.Terenul are intrare și ieșire și pe sus și pe jos.2Fânaț în Comoara Govândar(extravilan).Nr.Cadastral:43210....4755mp.Are acces auto,posibilitate de racordare la curent.Terenul se află la km.8.Front stradal cât este terenul de lung. 3.Fânaț în Überland 1130mp.CF.Nr.217 Nr:TOP.1027....Pretabil grădină.Are aces auto.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.4.Arabil în Rafnic CF.Nr.55 Top:567-(Țerova).856mp.Terenul se află la km.8....5
Fânaț în Slatina 1453 mp.CF.Nr.55(Țerova).Nr Top:352-Țerova Terenul se află în spatele măcelăriei lui Pișta deasupra pe deal.Are acces auto.6.Pomiște în Überland 234 mp.CF:Nr.55 Țerova Top:967-Țerova.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Are pădurice de salcâmi.7
Tufiș în Überland Cf:Nr.109-Țerova Top:1057/1025 237mp.Terenul se află în imediata apropiere a cartierului Țerova.Pășune.



https://www.olx.ro/oferta/vand-7-terenuri-in-resitazona-valeaterovei-km8-ID8LNRf.html#3ed484e73e



3 €

Trimite mesaj

0756 065 974

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Petru
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren extravilan 16 mii euro

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 05:57, 10 iulie 2019,
Numar anunt: 179847924

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**6 840 m²**		

De vanzare - Teren extravilan la 8 km de Resita pe DN58
Calea caransebesului
teren extravilan de 6840 m2, fara sarcini, la 8 km de Resita, Terenul are 2 fronturi stradale si se afla intr-o zona linistita, la aproximativ 100 m de DN 58. Posibilitatile pe care le ofera acest teren sunt nelimitate.

Forma terenului este una dreptunghiulara, iar ungimile terenului sunt de 191 m si 123 m, iar latimile sunt de 61 m, respectiv 70 m. Datorita dimensiunii generoase si a faptului ca, curentul se afla in apropiere,
Pret 16 mii euro

Tel 756065974

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-16-mii-euro-IDcaCEY.html#3ed484e73e

4 €
Negociabil

Trimite mesaj

0724 589 949

Vand teren km 7 Calea Caransebesului

Resita, judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 19:28, 19 Iulie 2019,
Numar anunt: 186499716

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Resita, judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Extravilan**
Suprafata utila	**5 800 m²**		

situat pe partea dreapta a DN Resita-Caransebes, la cca 50 m de sosea, drum acces auto, front stradal 30 m.

Cristi
Pe site din nov 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-km-7-calea-caransebesului-IDcCx5V.html#3ed484e73e

Anexa nr. 5- Documente

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

Nr. cerere	46089
Ziua	12
Luna	09
Anul	2019

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35833 Reşiţa

UAT cuprins in anexa 2E la ordinul comun MADR/MDRAP/MAN/MC nr 719/740/M.57/2.333

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Caraş-Severin

Nr. CF vechi:850 Terova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 428/a/2	1.547	Finat in Slatina-'' imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17 / 2014 ''

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1493 / 09/02/2005		
Contract De Donatie nr. 5326, din 27/12/2004 emis de BNP Dobre Florica;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **FRANT ION**, si sotia 2) **FRANT SIMONA**, in cote egale de 1/2 fiecare	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 850 Terova)	
181 / 04/01/2019		
Act Normativ nr. 17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	'' Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17 / 2014 ''	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 428/a/2	1.547	Finat in Slatina-'' Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17 / 2014 ''

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.547	-	-	428/a/2	Finat in Slatina

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/09/2019, 11:21

CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Publicitate
UZUM FLORICA
tehnician cadastru
AGENȚIA