



**HOTĂRÂREA NR. 295
DIN 27.08.2020**

privind aprobarea vânzării fără licitație a terenului în suprafață de 71 mp, identificat în CF nr. 31950 Reșița, nr. cadastral 1379, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a și a terenului în suprafață de 160 mp, identificat în CF nr. 31951, nr. cad. 4125, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, alea Trei Ape, către S.C. JUPITER SERV S.R.L.

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2020;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 54153/26.08.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 54163/26.08.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Luând în considerare Contractul de concesiune nr. 712/18.01.2006 și Contractul de Concesiune nr. 26972/16.01.2001;

Văzînd extrasele de carte funciară: CF nr. 31950 Reșița, nr. cadastral 1379, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a și CF nr. 31951, nr. cad. 4125, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a;

Ținînd cont de cererea nr. 9862/06.02.2020, prin care S.C. JUPITER SERV S.R.L., reprezentată legal prin domnul Petru Borduz, în calitate de administrator, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 71 mp, identificat în CF nr. 31950 Reșița, nr. cadastral 1379, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a și a terenului în suprafață de 160 mp, identificat în CF nr. 31951, nr. cad. 4125, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a, proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, alea Trei Ape;

Avînd în vedere de Certificatele de Urbanism nr. 320/09.08.2019 și 321/09.08.2019;

Ținînd cont de Fișele mijloacelor fixe aferente terenurilor identificate în CF nr. 31950 Reșița, nr. cadastral 1379, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a și CF nr. 31951, nr. cad. 4125, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a;

Luând în considerare prevederile HCL nr. 386/2019 privind aprobarea inventarului bunurilor din domeniul privat al municipiului Reșița, cu modificările și completările ulterioare, Fila nr. 125;

În baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L. nr. 189/25.09.2019 realizat pentru terenurile identificate în CF nr. 31950 Reșița, nr. cadastral 1379, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a și CF nr. 31951, nr. cad. 4125, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a;

Ținînd cont de prevederile H.C.L. nr. 92/06.04.2011 privind aprobarea documentației de urbanism "Actualizare plan urbanistic general al Municipiului Reșița" cu modificările și completările ulterioare;

Avînd în vedere prevederile HCL nr. 88/2001 și HCL nr. 354/2005

În temeiul prevederilor HCL nr. 422/29.11.2018 privind vânzarea terenurilor din domeniul privat al municipiului Reșița, concesionate, ocupate de construcții proprietatea unor persoane fizice și juridice.

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

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



Ținând cont de următoarele principii:

1.) - satisfacerea interesului public urmărit de Consiliul Local și Primarul Municipiului Reșița în cazul oportunităților ivite în raport cu posibilitatea aplicării dispozițiilor art.6, art.7, art.10, art. 84, art. 105, art. 106 alin. 1 și alin. 3, raportat la dispozițiile art.108 lit. e, art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit .b, art. 139 alin.3 lit. g, respectiv cu aplicare a dispozițiilor art. 362 alin.3 din OUG nr. 57/2017

2.)-satisfacerea interesului persoanelor fizice/juridice fără nicio DISCRIMINARE, urmărit de Consiliul local și Primarul Municipiului Reșița , pentru cetățenii Municipiului, în raport cu aplicarea dispozițiilor art. 5 lit. d, lit. jj, art.6, art. 7, art. 9, art. 13, art. 75 alin 1, lit. b din OUG nr. 57/2017, respectiv a prevederilor OUG nr.137/2000.

3.)-satisfacerea nevoilor financiare urmărite de Consiliul local și Primarul Municipiului pentru atragerea de fonduri la bugetului local în vederea susținerii investițiilor demarate pentru oraș și cetățenii municipiului, prin respectarea principiului autonomiei locale financiare, statuate de legiuitor în cazul oportunităților ivite în raport cu posibilitatea aplicării dispozițiilor art. 87 alin. 5, ale art. 108 lit. e, ale art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, ale art. 139 alin. 3 lit. g din OUG nr. 57/2017, respectiv cu aplicarea dispozițiilor art. 16 și art. 17 și art. 20 alin. 1 lit. e din Legea nr. 273/2006 mod și comp;

Luând în considerare prevederile art.1, art. 3 din O.G.nr. 137/2000;

Văzând dispozițiile art.1, art.20, art.21 alin. 1,din CARTA DREPTURILOR
FUNDAMENTALE A UNIUNII EUROPENE (2010/C 83/02)

Conform dispozițiilor art. 1 alin. 3 și alin. 5, art. 11, art. 15 , art. 16, art. 20 din Constituția României;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin. 2, art. 196 alin.1, lit.a, art. 197, alin. 1 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art 354 și art. 364 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de evaluare întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L. nr. 189/25.09.2019, realizat pentru terenurile identificate în CF nr. 31950 Reșița, nr. cadastral 1379, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a și CF nr. 31951, nr. cad. 4125, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a, evaluatorul răspunzând în condițiile legii pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare;

Art.2- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește valoarea de piață pentru terenurile identificate în CF nr. 31950 Reșița, nr. cadastral 1379, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a și CF nr. 31951, nr. cad. 4125, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a, conform Raportului de evaluare nr. 189/25.09.2019, întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L., raport ce face parte integrantă din prezenta;

Art.3 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 71 mp, identificat în CF nr. 31950 Reșița, nr. cadastral 1379, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a și a terenului în suprafață de 160 mp, identificat în CF nr. 31951, nr. cad. 4125, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a, proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, alea Trei Ape, către S.C. JUPITER SERV S.R.L., la prețul TOTAL (cumulat pentru cele două imobile) de 9.700 euro, conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. EGON 2001 S.R.L. nr. 189/25.09.2019. TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

(2) Se aprobă efectuarea plății contractului de vânzare în 12 rate lunare, cu achitarea unui avans initial de 20% din valoarea totală de vânzare a celor 2 imobile prevăzute la alin. 1;



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

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

Art.5- La data semnării în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a terenului în suprafață de 71 mp, identificat în CF nr. 31950 Reșița, nr. cadastral 1379, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a și a terenului în suprafață de 160 mp, identificat în CF nr. 31951, nr. cad. 4125, nr. top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a proprietatea privată a municipiului Reșița, încetează Contractul de concesiune nr. 712/18.01.2006 și Contractul de Concesiune nr. 26972/16.01.2001;

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

Art.7- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către S.C. JUPITER SERV S.R.L.

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

Art.9 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- S.C. JUPITER SERV S.R.L.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gabriel Dumitru DURUȚ**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Lucian Cornel BUCUR**



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

Str. Pader, BL2, Sc. A, Ap. 6, Loc. Ralja, Jed. Carag-Severin

J 11 / 77 / 2001, C.U.I. R 13757562

Cont. nr. RO23BTR101101302706459XX, Banca Transilvania, Suc. Râșna

Cont nr. RDS4/FINB00460154252001 Credit Europe Bank Romania SA

Cont. no. RO12TR2181505X1X00092, Trezorov: Municipal Boctia

Tel: fax/ 0295-212304

E-mail : egon2001@gmail.com

Consultanți economici și financiară

Evoluția proprietății imobiliare

Exponential Growth Model

Nr. raport: 189/25.09.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Identificat cu CF nr.31950 Resita si CF nr.31951 Resita
situat in loc. Resita, Aleea Trei Ape, nr.2, Sc.3, Ap.4, Parter,

jud. Caras-Severin

St cumulata = 231 mp

Utilizator: U.A.T. Municipiul Restia

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copleate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si utilizatorului U.A.T. Municipiul Resita

SEPTEMBRE 2019

25.09.2019

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la:

- TEREN INTRAVILAN in suprafata de 71 mp, inscris in CF nr.31950 Resita, CAD 1379, Top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a, situat in localitatea Resita, Aleea Trei Ape, nr.2, Sc.3, Ap.4, Parter, jud. Caras-Severin
- TEREN INTRAVILAN in suprafata de 160 mp, inscris in CF nr.31951 Resita, CAD 4125
TopG100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a, situat in localitatea Resita, Aleea Trei Ape, nr.2, Sc.3, Ap.4, Parter, jud. Caras-Severin

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

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

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 25.09.2019, este:

9.700 EUR, echivalent a 46.060 LEI

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

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



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului.....	6
3. Termenii de referință ai evaluării	7
Obiectul evaluării	7
Adresa proprietății	7
Scopul evaluării	7
Clientul raportului	7
Utilizatorul raportului.....	7
Proprietar	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Baza de evaluare.	8
Tipul valorii estimate	8
Data evaluării	8
Inspectia proprietății.....	8
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	8
Modalități de plată	8
Conformitatea evaluării cu SEV	8
Procedura de evaluare	9
Natura și sursa informațiilor.....	9
Responsabilitatea față de terți	10
Ipoteze.....	10
Ipoteze speciale.....	11
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
Conformitatea evaluării cu SEV / Devieri de la SEV	12
4. Prezentarea datelor	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	13
Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare.....	13
Informații despre amplasament. Descrierea terenului	13
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	14
Date privind impozitele și taxele	14
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
Analiza pletei imobiliare.....	14
5. Analiza datelor și concluziilor.....	17
Cea mai bună utilizare	17
Metoda comparației directe	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	20
6. Anexe	22

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA																						
Data raportului de evaluare	25.09.2019																						
Data inspectiei	19.09.2019 (Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii)																						
Data evaluarii	25.09.2019																						
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378																						
Tip proprietate	Teren intravilan																						
Adresa proprietatii	Resita, Aleea Trei Ape, nr.2, Sc.3, Ap.4, Parter, Jud. Caras - Severin																						
Cartier / amplasare	Lunca Barzavei, Micro III/Median																						
Utilitati	Energie electrica(retea localitate), apa (retea localitate), gaz (retea localitate), canalizare (retea localitate), iluminat public																						
Acces	Din drum principal asfaltat (Bulevardul Republicii), si drum secundar asfaltat Aleea Trei Ape																						
Suprafata teren	St = 71 mp (din acte si masuratori cadastrale), CF 31950 Resita																						
	St = 160 mp (din acte si masuratori cadastrale), CF 31951 Resita																						
Proprietar	STATUL ROMAN (drept de administrare a Consiliul Popular al Municipiului Resita)																						
Utilizare existenta	Teren construit																						
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7485 LEI/EUR																						
VALOAREA DE PIATA estimata:	9.700 EUR		46.060 LEI																				
din care:	<table><tr><th>Nr. act.</th><th>Etichetă CF</th><th>Specificatie</th><th>Suprafata (mp)</th><th>Valoarea de piata (EUR)</th><th>Valoarea de piata (LEI)</th></tr><tr><td>1</td><td>31950 Resita</td><td>Teren</td><td>71</td><td>2.900</td><td>14.150</td></tr><tr><td>2</td><td>31951 Resita</td><td>Teren</td><td>160</td><td>6.720</td><td>31.910</td></tr></table>					Nr. act.	Etichetă CF	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea de piata (EUR)	Valoarea de piata (LEI)	1	31950 Resita	Teren	71	2.900	14.150	2	31951 Resita	Teren	160	6.720	31.910
Nr. act.	Etichetă CF	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea de piata (EUR)	Valoarea de piata (LEI)																		
1	31950 Resita	Teren	71	2.900	14.150																		
2	31951 Resita	Teren	160	6.720	31.910																		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin																						
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr.31950 Resita, sunt inregistrate sarcini: intabulare drept de concesiune asupra 70,72 mp teren pe o perioada de 49 ani, dobandit prin conventie, cota actuala 71 mp, SC JUPITER SERV SRL. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini. Conform extras CF nr.31951 Resita, sunt inregistrate sarcini: intabulare drept de concesiune asupra 160 mp teren pe o perioada de 49 ani, incepand cu data de 18.01.2006 pana la 18.01.2051 dobandit prin conventie, cota actuala 160 mp, SC JUPITER SERV SRL. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.																						

Observatii speciale	<i>Evaluatorul a analizat actele puse la dispozitie si a identificat proprietatea imobiliara impreuna cu reprezentantul clientului, dna Floarea Adelina; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecta.</i> <i>Conform solicitarii clientului/utilizatorului evaluarea s-a realizat in baza documentatiei puse la dispozitie de proprietar respectiv: Extras de carte funciara nr.cerere 39444/29.07.2019, nr.cerere 39428/29.07.2019, Contract de concesiune nr.26972/16.07.2001, si nr.712/18.01.2006, Certificat de urbanism nr.320/09.08.2019, Plan de incadrare in zona scara 1:2000, Plan parcelar scara 1:1000; Plan de incadrare in zona scara 1:1000, Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500, PUD esxindere spatiu.</i>
	<i>Terenul in suprafata de 71 mp este aferent spatiu comercial CAD 1379, Top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a, inscris in CF nr.31950 Resita (nr.CF vechi 13639 Cilnic).</i> <i>Terenul in suprafata de 160 mp este aferent extindere spatiu comercial CAD 4125, Top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a, inscris in CF nr.31951 Resita (nr.CF vechi 17176 Cilnic).</i> <i>Conform plan de amplasament si delimitare imobil, terenurile sunt alipite, evaluarea s-a realizat pentru suprafata cumulata, respectiv 231 mp.</i> <i>Spatiul comercial respectiv extindere spatiului comercial existent in Resita, Aleea Trei Ape, nr.2, Sc.3, Ap.4, Parter, jud.Caras –Severin, care sunt edificate pe cele doua terenuri conform solicitarii clientului, nu fac obiectul evaluarii, proprietar asupra constructii fiind SC JUPITER SERV SRL.</i>
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	-

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluarii numai fata de clientul și utilizatorul lucrarii și certific, in cunostinta de cauza si cu 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 al raportului;
- ✓ Detin cunoștințele și experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ✓ Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- ✓ La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua;
- ✓ Subsemnatul, Doru Petrica Dumitru, declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii	Proprietatea Imobiliară - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietatii	Resita, Aleea Trei Ape, nr.2, Sc.3, Ap.4, Parter, Jud. Caras - Severin
Scopul evaluarii	Estimarea <i>valorii de plata</i> a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea vanzarii.
Clientul raportului	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Utilizatorul raportului	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Proprietar	STATUL ROMAN (<i>drept de administrare Consiliul Popular al Municipiului Resita</i>)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre STATUL ROMAN(<i>drept de administrare Consiliul Popular al Municipiului Resita</i>) in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra teren in suprafata de 71 mp este înscris în Cartea Funciară nr. 31950 Resita (nr.CF vechi 13639), jud Caras Severin, cu nr. cadastral CAD 1379, Top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății sunt înregistrate sarcini: intabulare drept asupra 70,72 mp teren, pe o perioada de 49 ani, dobandit prin Conventie. Cota actuala 71, SC JUPITER SERV S.R.L. Dreptul de proprietate asupra teren in suprafata de 160 mp este înscris în Cartea Funciară nr. 31951 Resita (nr.CF vechi 17176), jud Caras Severin, cu nr. cadastral CAD 4125, Top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății sunt înregistrate sarcini: intabulare drept asupra 160 mp teren, pe o perioada de 49 ani, incepand cu data de 18.01.2006 si pana la 18.01.2051 dobandit prin Conventie, Cota actuala 160, SC JUPITER SERV S.R.L.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

Baza de evaluare. Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de plată** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

Tipul valorii estimate

Conform acestui standard, **valoarea de plată reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de **25.09.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna **septembrie 2019**. Data evaluării este **25.09.2019**.

Inspectia proprietății

Inspectia a fost efectuată în data de **19.09.2019** de către evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimație nr. 12378, în prezența dna Floarea Adelina. Valoarea este valabilă în ipoteza că starea fizică a proprietății nu s-a modificat între data inspectiei și data evaluării. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (**25.09.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7485 lei/EUR**.

Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

	✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102- Implementare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 400 – Verificarea evaluarii ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății Imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului; ✓ inspectia proprietatii; ✓ 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. 31950 Resita, nr.cerere 39444/29.07.2019; • Extras de Carte Funciara nr.31951 Resita, nr.cerere 39428/29.07.2019; • Adresa nr.62978/22.08.2019; • Incadrare in zona scara 1:1000; • Plan parcelar scara 1:100; • Plan de incadrare in zona scara 1:2000; • Plan de delimitare si amplasament scara 1:500; • Certificat de urbanism nr.320/09.08.2019; • Contract de concesiune nr.26972/16.07.2001; • Contract de concesiune nr.712/18.01.2006; • PUD extindere spatiu; • Certificat de inregistrare societate seria B nr.3574340

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

✓ Articole din presa;

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

Responsabilitatea fata de terti

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

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- ✓ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- ✓ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- ✓ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi

- incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
 - ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
 - ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
 - ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
 - ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in Instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
 - ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
 - ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

Nu sunt

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018

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

Conform documentelor (extras de carte funciara nr.31950 Resita), proprietatea este descrisă astfel: teren intravilan , având suprafața de 71 mp , CAD 1379, Top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/a

Proprietar: STATUL ROMÂN (drept de administrare Consiliul Popular al Municipiului Resita).

Adresa: Loc.Resita, Jud.Caras-Severin

Conform documentelor (extras de carte funciara nr.31951 Resita), proprietatea este descrisă astfel: teren intravilan , având suprafața de 160 mp , CAD 4125, Top G100/o/28/2/1/b/a/1/2/b/1/a/3/2/2/a

Proprietar: STATUL ROMÂN (drept de administrare Consiliul Popular al Municipiului Resita).

Adresa: Loc.Resita, Jud.Caras-Severin

Obs: Conform documente puse la dispoziție, adresa proprietății este: Resita, Aleea Trei Ape, nr.2, Sc.3, Ap.4, parter, jud.Caras-Severin.

**Identificarea
eventualelor
bunuri mobile
evaluate**

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

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

- Proprietatea este amplasată în zona mediana a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, Lunca Barzavei, Micro III, cu acces auto din drum principal asfaltat (Bulevardul Republicii), respectiv drum asfaltat Aleea Trei Ape. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.
- Tipul zonei: rezidential/comercial
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun (autobus)
- Unitati comerciale in apropiere: Da, mici comercianti, Kaufland, Lidl
- Unitati de invatamant: Da, Scoala Generala nr.9, Colegiul Economic al Banatului Montan
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Da, Biserica Crestina Adonai, Biserica Crestina Baptista, Biserica Sfintii Apostoli Petru si Pavel
- Sedii de banci: Da, BRD
- Institutii guvernamentale: Da, Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Da, Barzava
- Altele: Cinema Dacia, Scoala de Soferi Profi, Piata Nord, Gara Resita Nord

**Informatii
despre
amplasament.
Descrierea
terenului**

Proprietatea este amplasata în zona mediana a Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, Lunca Barzavei, Micro III, cu acces auto din drum principal asfaltat (Bulevardul Republicii), respectiv drum asfaltat Aleea Trei Ape. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport;

Caracteristici fizice:

- Suprafata cumulata a terenului: $S = 231 \text{ mp}$ (din acte si masuratori cadastrale)
- Inclinare: plana
- Forma: regulata
- Utilitatile zonei:
 - Retea urbana de energie electrica: existenta
 - Retea urbana de apa: existenta
 - Retea urbana de termoficare: inexistentă

Retea urbana de gaze: existenta
 Retea urbana de canalizare: existenta
 Retea urbana de telefonie: existenta

- o Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

**Descrierea
 amenajarilor si
 constructiilor**

Nu este cazul

**Date privind
 Impozitele si
 taxele**

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

**Istoric, Incluzand
 vanzarile
 anterioare si
 ofertele sau
 cotelile curente**

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu sunt disponibile.

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

**Analiza pietei
 Imobiliare**

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea

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

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

Definirea pietei specifice

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

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

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

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

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

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

Generalitati

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

turistice atrăgătoare.

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

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

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

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

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

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

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

Oferta competitiva

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

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

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

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt oferate pe piata la preturi cuprinse intre **22 euro/mp – 50 euro/mp**. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

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

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

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

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

Echilibrul pietei. Previziuni

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

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

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

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

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

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

Rezidential	da	da	da	nu
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	da

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

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

- este fizic posibila
- este permisa legal

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

Metode de evaluare

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

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

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

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

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

Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării),

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 proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre **22-50 EUR/mp**.

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

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

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

9.700 EUR, echivalent a 46.060 LEI

din care:

Nr. crt.	Extras CF	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea de piata (EUR)	Valoarea de piata (LEI)
1	31950 Resita	Teren	71	2.900	14.150
2	31951 Resita	Teren	169	6.720	31.910

**Analiza
rezultatelor si
concluzia
asupra valorii**

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

Abordarea prin comparatia directa = **9.700 EUR**

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

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

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula,

se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

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

Aceasta metoda indeplineste **criteriul preciziei** si **criteriul cantitatii** si **calitatii informatiilor**.

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

9.700 EUR, echivalent a 46.060 LEI

din care:

Nr. crt.	Extr. CF	Specificatie	Suprafata (mp)	Valoarea de piata (EUR)	Valoarea de piata (LEI)
1	31950 Resita	Teren	71	2.900	14.150
2	31951 Resita	Teren	160	6.720	31.910

la cursul valutar de 4,7485 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Ofertele de vanzare ale terenurilor similare din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt reduce ca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 22-50 EUR/mp, pretul diferind in functie de destinatie, localizare, suprafata, deschidere, utilitati, etc.

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

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

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	231,00 mp	1200 mp	814 mp	850 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		46 €/mp	29 €/mp	38 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-18%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-6,9 €/mp	-2,9 €/mp	-3,8 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		39 €/mp	26 €/mp	30 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		39 €/mp	26 €/mp	30 €/mp
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanisticii)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		39 €/mp	26 €/mp	30 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		39 €/mp	26 €/mp	30 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepertinătoare	Nepertinătoare	Nepertinătoare	Nepertinătoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		39 €/mp	26 €/mp	30 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		39 €/mp	26 €/mp	30 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Reșita, Micro III (Aleea Trei Apa coit cu Bdul Republicii)	Reșita, Lunca Pomostului-OMV	Reșita, Calea Timisoara (in spatele Statiei de Salvare)	Reșita, zona Stevia
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie in ferioara	locatie inferioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	20%	20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	7,8 €/mp	8,9 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		39 €/mp	34 €/mp	39 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	231,00 mp	1200 mp	814 mp	850 mp
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2,8 €/mp	1,7 €/mp	1,9 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	comercial	comercial	comercial	comercial
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	20%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	6,8 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plana	plana	plana	plana
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	25%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2,0 €/mp	8,5 €/mp	1,9 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		41 €/mp	42 €/mp	41 €/mp
Chezuili pt. soluare la stadiul de teren constructibil nu	da	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		3%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		42,39 €/mp	42,41 €/mp	40,54 €/mp
Ajustare totale terata absoluta (€)		8,2 €	16,9 €	10,8 €
Ajustare totale procentuale absoluta (%)		6%	21%	13%
Numarul de ajustari		3	3	3
VALOARE DE PIATA*		42 €/mp	5.700 €	46.060 lei

*Conform GBV 630/Art. 34, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietarii imobiliare (Co.A), care este cea mai apropiata de pretul de piata, juridic al economic de proprietatea subiect al asupra pretului care s-a efectuat este real nul ajustat.

Curs valutar EUR:

4,7403 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA/TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

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

Co_A: Reșita, Lunca Pomozului-OMV - locație similară

Co_B: Reșita, Calea Timișoară (în spatele Statii de Salvare)-loc

Co_C: Reșita, zona Ștevia - locație în ferioare (80 %)

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

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

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

Co_A: cu suprafața mai mare, primește o justare de 8%

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

Co_C: cu suprafața mai mare, primește o justare de 8%

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

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum asfaltat - similar

Co_B: drum pietruit - inferior (20 %)

Co_C: drum asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, distanța naturală de drenaj poate fi avantajasă sau dezavantajată dacă un amplasament este în aval față de altă proprietate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: plan - similar

Co_B: plan - similar

Co_C: plan - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, reflectarea în efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabililor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/tipul utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (loca septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul tipului gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, petrol, etc, GPL etc), se conduc la realizarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc și pe o sursă suplimentară.

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

Co_A: la limita proprietății - similar

Co_B: la limita proprietății - similar

Co_C: la limita proprietății - similar

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

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

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

A: regulate -

B: regulate -

C: regulate -

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

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

Asser, nivelul ajustărilor țină cont de costurile necesare scutirii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: da - inferior (3 %)

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DORUȚ GABRIEL DUMITRU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL