

ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 38
DIN 30.01.2020

**privind aprobarea schimbului de imobile-terenuri, între Municipiul Reșița prin
administrator Consiliul Local al Municipiului Reșița și persoanele fizice
Mihai Ion și Mihai Violeta**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01.2020;
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 6832/28.01.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 6834/28.01.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Luând în considerare solicitarea înregistrată la Registratura generală sub nr. 69490/10.09.2019;

Având în vedere Raportul nr. 80364 din data de 17.10.2019;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 196/03.09.2019 întocmit de VERAX EXPERT, evaluator autorizat Găină Ilie;

Având în vedere prevederile Ordinului nr.700/09.07.2014 privind Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Conform art. 553 alin. 1, alin. 4, art. 858 și următoarele, art. 876 și următoarele, respectiv art. 1763 -1765 din NCC;

În temeiul art. 96 alin. 3, art. 129 alin.2 lit.c și alin. 14, art.139 alin. 2, art. 196 alin.1, lit.a, art. 197 alin. 1, alin. 2, art. 199 alin. 1, alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a, art. 286, art. 296 alin. 2, art. 354, art. 355 ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1- Se aprobă schimbul de imobile, între terenul în suprafață de 161 mp. din suprafața totală de 648 mp înscrisă în C.F. nr. 43105 Reșița, nr. Cad. 1227, nr. Top. R 212/1/1/b/1/32, proprietatea Statului Roman, situat în Municipiul Reșița, str. Dobrogeanu Gherea și terenul în suprafață de 369 mp. înscris în C.F. nr. 45666 Resita, nr. Top. 209/b/I-209/b/II proprietatea numiților Mihai Ion și soția Mihai Violeta, situat în Municipiul Reșița, str. Dobrogeanu Gherea, necesar pentru realizarea investiției drum acces zonă centrală

Art.2 – Consiliul Local ia act de Raportul de evaluare nr. 196/03.09.2019 întocmit de VERAX EXPERT, evaluator autorizat Găină Ilie, care devine act oficial, certificat prin stampilă și semnătură, raport care produce efecte juridice, fapt pentru care evaluatorul autorizat Găină Ilie, raspunde direct și personal după caz administrativ, civil, penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelelor, a prețurilor stabilite și a respectării întocmai a actelor normative naționale în vigoare și a standardelor internaționale de evaluare pentru lucrările întocmite și intitulat Raport de evaluare valoare de piață teren intravila CF nr. 45666, top. 209/b/I-209/b/II și CF nr/ 43105, CAD. 1227, top. R212/1/1/b/1/32;

Art.3- Se însușește Raportul de evaluare nr. 196/03.09/2019, 2019 întocmit de VERAX EXPERT, evaluator Găină Ilie, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din aceasta.

Art.4 - (1) – Valoarea terenurilor ce fac obiectul schimbului imobiliar rezultat din raportul de evaluare indicat mai sus este după cum urmează:

- pentru terenul în suprafață de 161 mp. din suprafața totală de 648 mp înscrisă în C.F. nr. 43105 Resita, nr. Cad. 1227, nr. Top. R 212/1/1/b/1/32, proprietatea Statului Roman, situat în Municipiul Reșița, str. Dobrogeanu Gherea este de 89,81 euro/mp, conform Raportului de evaluare 196/03.09.2019 întocmit de VERAX EXPERT, evaluator Găină Ilie, rezultând o valoare totală de 14.460 euro;

- pentru terenul în suprafață de 369 mp. înscris în C.F. nr. 45666 Resita, nr. Top. 209/b/I-209/b/II proprietatea numiților Mihai Ion și soția Mihai Violeta, situat în Municipiul Reșița, str. Dobrogeanu Gherea, prețul terenului este de 89,43 euro/mp, conform Raportului de evaluare 196/03.09.2019 întocmit de VERAX EXPERT, evaluator Găină Ilie, rezultând valoarea totală de 33.000 euro.

Art.5. –Având în vedere că valoarea terenului proprietatea privată a Municipiului Reșița este mai mică decât valoarea terenului proprietatea numiților Mihai Ion și soția Mihai Violeta, schimbul imobiliar de terenuri se va efectua cu plata unei sulte în valoare de 18.460 euro, achitată din bugetul local al Municipiului Reșița pe anul 2020, după aprobarea acestuia, către numiții Mihai Ion și soția Mihai Violeta, sumă ce va fi plătită în lei, la cursul B.N.R. din ziua plății.

Art.6 - În urma efectuării schimbului, suprafața de teren de 369 mp. înscris în C.F. nr. 45666 Resita, nr. Top. 209/b/I-209/b/II va dobândi regimul juridic de proprietate publică a municipiului Reșița, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

Art.7 - Cheltuielile privind operațiunile de intabulare în Cartea Funciară și autentificarea Contractului de schimb vor fi suportate de părțile semnatare ale Contractului de Schimb imobiliar.

Art.8-Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița domnul Popa Ioan să semneze Contractul de schimb, încheiat în formă autentică.

Art.9- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat ;

Art. 10 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.11- Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BORU MIHAIL ILIUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL





VERAX EXPERT

Giarmata, Str.Morii, nr.1158, Jud. Timis; RO 20177784; Autorizatie ANEVAR 0145

Tel: 0741.077.209; 0749.018.283; Email: verax.expert@gmail.com

Nr. Inregistrare la evaluator : 196/03.09.2019

Raport de evaluare

Estimare valoare de piata teren intravilan

CF nr. 45666, Top:209/b/I-209/b/II; si

CF nr. 43105 , CAD:1227 ; Top:R212/1/1/b/1/32



Destinatar :

Mihai Ion

Client:

Mihai Ion

Proprietar:

Mihai Ion CF nr. 45666

Statul Roman CF nr. 43105

Adresa proprietate:

Localitatea Resita, Str. Dobrogeanu Gherea , Nr.
18, CF nr. 45666, Top:209/b/I-209/b/II; si CF
nr. 43105 , CAD:1227 , Top:R212/1/1/b/1/32,
Jud. Caras Severin

Firma evaluare:

VERAX EXPERT

Evaluator:

Gaina Ilie

Data Evaluarii 03.09.2019



Sinteza raport de evaluare

Raport de evaluare elaborat de		VERAX EXPERT SRL	
Curs Leu/Euro BNR la data evaluarii	4,7230	Data	marti, 3 septembrie 2019
Client	Mihai Ion		
Proprietar	Mihai Ion		
Tip proprietate	Imobiliara		
Denumire imobil	Adresa imobil	Suprafata [mp]	
Teren intravilan	Resita, str Dobrogeanu Gherea	369	
CF nr.	45666 Resita		
Nr.cadastral, Topografic	Nr. Top:209/b/I-209/b/II		

Valoare estimata	Lei	Euro
Valori unitare	155.859	33.000
Lei/mp	422	
Euro/mp		89,43

Raport de evaluare elaborat de		VERAX EXPERT SRL	
Curs Leu/Euro BNR la data evaluarii	4,7230	Data	marți, 3 septembrie 2019
Client	Statul Roman		
Proprietar	Statul Roman		
Tip proprietate	Imobiliara		
Denumire imobil	Adresa imobil	Suprafata [mp]	
Teren intravilan	Resita, str Dobrogeanu Gherea	648	
CF nr.	43105 Resita		
Nr.cadastral, Nr. Topografic	CAD:1227 Top:R212/1/1/b/1/32		
Compus din 2 loturi			
Lot 1			161
Lot 2			487

Valoare estimata	Lei	Euro
	274.879	58.200
Valori unitare		
Lei/mp	424	
Euro/mp		89,81
Din care	Lei	Euro
Lot 1	68.296	14.460
Lot 2	206.583	43.740
Total	274.879	58.200

Societate de evaluare:	VERAX EXPERT SRL
Autorizatie Membru corporativ ANEVAR	0145
Evaluator:	Gaina Ilie
Nr. Legitimatie ANEVAR	12679



Capitolul I – Prezentare Generala

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan, situată în **Localitatea Resita, Str. Dobrogeanu Gherea , Nr. 18, CF nr. 45666, Top:209/b/I-209/b/II; si CF nr. 43105 , CAD:1227 , Top:R212/1/1/b/1/32, Jud. Caras Severin.**

Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul acestui raport este evaluarea pentru stabilirea valorii de piata in vederea efectuării schimbului de teren.

Data evaluarii

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **03.09.2019 (data evaluării, (zz.ll.aaaa)**, data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei (zz.ll.aaaa): 29.08.2019.

Tip inspectie: Cu inspectie exterioara si interioara

Inspectia a fost realizata de evaluator **GAINA ILIE** în prezenta reprezentantului clientului **Mihai Ion**

Data elaborarii lucrarii (zz.ll.aaaa): 03.09.2019.

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR=4,7230 LEI

Beneficiarul si destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este **Mihai Ion**.

Tipul valorii estimat - Definitia valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piata** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR.

„Valoarea de piata este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Baza de evaluare

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare, in vigoare la data evaluarii:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 - Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.
- Verificarea raportului va fi facuta cu respectarea standardului: SEV 400 Verificarea evaluarilor.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Teren 1 CF 45666

Client	Mihai Ion	
Proprietar	Mihai Ion	
Tip proprietate	Imobiliara	
Denumire imobil	Adresa imobil	Suprafata [mp]
Teren intravilan	Resita, str Dobrogeanu Gherea	369
CF nr.	45666 Resita	
Nr.cadastral, Nr. Topografic	Top:209/b/I-209/b/II	

Teren 2 CF 43105

Proprietar	Statul Roman	
Tip proprietate	Imobiliara	
Denumire imobil	Adresa imobil	Suprafata [mp]
Teren intravilan	Resita, str Dobrogeanu Gherea	648
CF nr.	43105 Resita	
Nr.cadastral, Nr. Topografic	CAD:1227 Top:R212/1/1/b/1/32	

Teren 1 CF 45666



Centrul Național de Informații Fiscale Nr. 1954 Cluj-Napoca
Căminul de Informații Fiscale Nr. 1954 Cluj-Napoca

ANAF
NACIONALĂ
DE INFORMĂȚII FISCALE

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 45666 Roșie



TEREN 1

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF 45666 Roșie

Adresa: Str. Bulei, Juc. Fântâna

Nr. Crt.	Nr. cadastrel Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
1	1954/1954- 20400	100	Teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2861 / 05/06/2002	
Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 2861/2002, din 01.06.2002 încheiat de CP Popescu Radu	
1) CUMĂTOR: CP POPESCU RADU, cumpărător, domiciliu în	1)
2) VÂNDĂTOR: CP POPESCU RADU, vânzător, domiciliu în	2)
3) MIHAI ION, din comuna Fântâna	
4) MIHAI VIOLETA, din Fântâna	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe

Căminul nr. 1560
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Tipul terenului	Suprafața (m ²)	Observații / Notații
teren de construcții	200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecte anexat la plan.

DETALIUL ASIST. MORII

<i>Geometria terenului este în conformitate cu planul de proiecte anexat la plan.</i>	
---	--

Date referitoare la teren

Nr.	Categ. de teren	Suprafața (m ²)	Taxa	Par. 141	Nr. 141	Observații / Notații
1	teren de construcții	200			200 m ² - 200 m ²	

Certificatul prezentat este extras corespunzător și este în vigoare din data înregistrării în cartea funciară ori alinați păstrați de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autoritățile care de către notari publici și arhivele judecătorești prin care se stabilește drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

Se achită taxa de 25 RON, conform art. 141 din Legea nr. 135/2010 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării:

16-05-2019

Data eliberării:

16-05-2019

Asistent Registratură

MIHAELA LOREDANA GALESCU

(semnătură)

Receptor:

RĂDULESCU

(semnătură)

Teren 2 CF 43105



ANNALS

1. $\frac{1}{2}$ 2. $\frac{1}{2}$ 3. $\frac{1}{2}$ 4. $\frac{1}{2}$ 5. $\frac{1}{2}$ 6. $\frac{1}{2}$ 7. $\frac{1}{2}$ 8. $\frac{1}{2}$ 9. $\frac{1}{2}$ 10. $\frac{1}{2}$

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARA
PENTRU INFORMARE**

Card# PWD# N/ 43105 Rsp's



100

A. General Description

REFERENCES

Dr. C. E. L. 1736, PESTICIDES

Adresa: Jud. Caracul-Severin

Nr. crt. cadastral Crt. la topografic	Suprafata* (mo)	Observatii / Referinte
A) 0467-1-17 100m ² [12-18] 15"	649	TERRA

B. Parte II. Proprietari si acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
16895 / 04/06/2008	
Instr. De Scriere nr. 16895/2008	
Inlocuirea drept de PROPRIETATE comuna, dobandit prin Conventie	
fata art.141	
1) STATUL ROMAN	
DISTRICTELOR (MUNICIPIUL BUCURESTI) - JUDETUL ROMANIA	

C. Parte III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinte
--	-----------

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
CAD 1327 Topo 8 212/11/0-1/32	0.48	CIER

* Suprafata este determinata in planul de proiectie stereo TG.

DETALIUL IMOBIL

Cladirea este construita din beton armat.

Date referitoare la teren

Ci	Categoria imobilitate	Linie margi	Suprafata (mp)	Totul	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	altel	-	0.48	-	-	212/11/0-1/32 2	

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt suscceptibile de orice modificare in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 25 RON, Chitanta interna nr. 195455/21-08-2019 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii:

22-08-2019

Data eliberarii:

22-08-2019

Asistent Registrari:

GHITA RADU

(semnatura si stampila)

Referent:

(semnatura si stampila)
RADU MIHAILA
referent

Accesul la proprietate

Teren 1 CF 45666

Accesul se face din str Dobrogeanu Ghenea.

Fisa tehnica teren 1

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	o Teren, S = 369 mp	
2. Identificare AMPLASAMENT	o Dupa adresa postala/Resita, Str. Dobrogeanu Ghenea , nr. 18, Jud. Caras Severin o Coordonatele stereo sunt trecute in planul de amplasament si delimitare	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE	Reteaua urbana: Grad de echipare cu utilitati	Sursa proprie:
	Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	☐ Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	☐ Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	☐ Centrala termica proprie
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	o Acces direct la strada Dobrogeanu Ghenea.	
5. GEOMETRIA TERENULUI	o Forma terenului: regulata, planul de amplasament si delimitare a imobilului este atasat in anexa. o Pe teren exista o fundatie de la o fosta casa demolata.	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	o Nu este cazul (Teren afectat de magistrale utilitati, de retrageri fata de limita de proprietate, Suprafata afectata etc).	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	o Terenul este amplasat in zona centrala a orasului avand pe partea vestica locuinte tip casa cu regim de inaltime P, P+1 si P+2, iar pe partea estica spre str I.L. Caragiale cladiri de birouri, teren neconstruit si santier cu un bloc in constructie. o Influenta factorilor externi: nu secunosc.	
8. INDICATORI URBANISTICI	o Aprobati teren: No Info	
9. INCLINARE	o Teren inclinat	

Teren 2 CF 43105

Accesul se face din str Dobrogeanu Gherea si str Marasesti.

Fisa tehnica teren 2

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	o Teren, S = 648 mp	
2. Identificare AMPLASAMENT	o Terenul este amplasat intre strada Dobrogeanu Gherea si strada Marasesti conform plan de amplasament si delimitat anexat, si se compune din doua loturi : lotul 1 cu S=161 mp si lotul 2 cu S=487 mp. o Coordonatele stereo sunt trecute in planul de amplasament si delimitare	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE	Reteaua urbana:	Sursa proprie:
	Grad de echipare cu utilitati	
	Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	☐ Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	☐ Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	☐ Centrala termica proprie
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	o Acces la strada Dobrogeanu Gherea si strada Marasesti.	
5. GEOMETRIA TERENULUI	o Forma terenului: regulata, planul de amplasament si delimitare a imobilului este atasat in anexa.	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	o Nu este cazul (Teren afectat de magistrale utilitati, de retrageri fata de limita de proprietate, Suprafata afectata etc).	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	o Terenul este amplasat in zona centrala a orasului avand pe partea vestica locuinte tip casa cu regim de inaltime P, P+1 si P+2, iar pe partea estica spre str I.L. Caragiale cladiri de birouri, teren neconstruit si santier cu un bloc in constructie. o Influenta factorilor externi: nu secunosc.	
8. INDICATORI URBANISTICI	o Aprobati teren: No Info	
9. INCLINARE	o Teren inclinat	

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, *Teren 1 CF 45666* se afla in posesia Mihai Ion, proprietatea *Teren 2 CF 43105* se afla in posesie Statului Roman.

Documente puse la dispozitie care au stat la baza raportului de evaluare:

Nr. Crt	Document	Nr document	Data
1	Extras de carte funciara Nr: 45666	43030	22.08.2019
2	Fisa corpului de proprietate di str Dobrogeanu gherea nr 18		
3	Contract de vanzare cumparare	2652	31.05.2002
4	Plan de amplasament si delimitare	Pt. Top: 209/b/I-209/b/II	
5	Extras de carte funciara Nr: 43105	42788	21.08.2019
6	Plan de amplasament si delimitare Scara 1:500	pt Cf 43105	20.08.2019

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Teren 1 CF 45666

Proprietate este compusa din teren intravilan situat in zona centrala a Municipiului Resita, pe str Dobrogeanu Gherea, in spatele sediului Alpha Bank. Terenul este neimprejmuit, partial este folosit ca parcare ocazionala. Pe teren exista o fundatie de la o fosta casa demolata.

Zona este mixta: locuinte, comert, servicii, institutii publice, banci.

Geometria este dreptunghiulara si este redata in planul de amplasament si delimitare a imobilului din anexa . Terenul este inclinat.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Central

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: Centru Civic;

Mijloace de transport in comun: autobuz;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Banci, Spital , Policlinica, Supermarket, Primarie, Consiliul Judetean;

Teren 2 CF 43105

Proprietate este compusa din teren intravilan situat in zona centrala a Municipiului Resita, intre str Dobrogeanu Gherea, si str. Marasestei in spatele unui bloc in constructie. Terenul este neimprejmuit, partial este folosit ca drum de .

Zona este mixta: locuinte, comert, servicii, institutii publice, banci.

Geometria este dreptunghiulara si este redata in planul de amplasament si delimitare a imobilului din anexa . Terenul este inclinat.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Central

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: Centru Civic;

Mijloace de transport in comun: autobuz;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Banci, Spital , Policlinica, Supermarket, Primarie, Consiliul Judetean;

Sinteza evaluarii

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare tip teren, situat in **Localitatea Resita, Str. Dobrogeanu Gherea , Nr. 18, CF nr. 45666, Top:209/b/I-209/b/II; si CF nr. 43105 , CAD:1227 , Top:R212/1/1/b/1/32, Jud. Caras Severin** , Proprietar: *Mihai Ion* pentru CF nr. 45666 si Statul Roman pentru CF nr. 43105

Raportul de evaluare va stabili valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

Evaluatorul a estimat valoarea de piata a proprietatii la :

Teren 1 CF 45666

Valoare estimata	Lei	Euro
	155.859	33.000
Valori unitare		
Lei/mp	422	
Euro/mp		89,43

Teren 2 CF 43105

Valoare estimata	Lei	Euro
	274.879	58.200
Valori unitare		
Lei/mp	424	
Euro/mp		89,81
Din care	Lei	Euro
Lot 1	68.296	14.460
Lot 2	206.583	43.740
Total	274.879	58.200

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 03.09.2019



Capitolul III – Analiza preliminară a pieței imobiliare

Piața terenurilor

Definirea pieței

Caracteristicile de bază ale proprietății imobiliare definesc piața specifică .

Acestea sunt proprietăți tip teren intravilan, carei zonă geografică este situată în Municipiul Reșița zona centrală.

Specificul montan al orașului și dezvoltarea imobiliară în timp face ca în zona centrală terenurile libere să fie foarte rare. Aceasta duce la tranzacții foarte rare, sporadice .

Analiza cererii solvabile

Cumpărători potențiali:

Cererea este în principal de la persoane juridice și persoane fizice, în general în scop investițional.

Oferta la vânzare

În urma analizei pieței imobiliare în zona centrală nu au fost identificate oferte recente de terenuri.

Echilibrul pieței

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este dezechilibrată, oferta fiind mai mică decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte rare.

După analizarea pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma că este o piață a vânzătorului (oferta este mai mare decât cererea).

Concluzie: Piața vânzătorului ($\text{Oferta} < \text{Cererea}$)

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber precizate în GEV 630 Standarde de Evaluare ANEVAR pentru bunuri imobile sunt următoarele:

- comparația directă,
- extracția,
- alocarea,
- metoda reziduală,
- capitalizarea rentei funciare,
- analiza parcelării și dezvoltării.

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 raritatea tranzacțiilor pe aria de piață analizată nu a fost posibilă aplicarea metodei comparației directe și am folosit metoda alternativă „Extracția de pe piață”

Surse de informații:

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Documentele și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Baza proprie de date.
- Alte surse - site-uri de imobiliare
 - Imobiliare.ro, Publi 24.ro, Romimo.ro, olx.ro, etc.
 - site-uri ale agenților imobiliare locale.

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

1. Sa fie permisa legal;
2. Sa fie posibila fizic;
3. Sa fie fezabila financiar;
4. Sa fie maxim profitabila.

O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare. O utilizare permisa legal si posibila fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, sa justifice de ce este rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare. Utilizarea din care rezulta valoarea cea mai mare, in corelare cu celelalte utilizari, este considerata cea mai buna utilizare.

Pentru scopul stabilit in raport, cea mai buna utilizare este cea actuala – curti constructii.

Abordarea prin *Extracția de pe piață*

Extracția de pe piață

Extracția este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

In estimarea valorii construcțiilor am considerat situația în care construcțiile adauga valoare terenului. In aplicarea acestei metode am parcurs urmatoarele etape:

- Am identificat oferte de vanzare cu proprietati construite in aria de piata , care au aceeasi CMBU (terenul considerat a fi liber si proprietatea ca fiind construita) cu proprietatea subiect.
- S-au verificat comparabilele si s-a facut analiza constructiilor daca adauga valoare terenului.
- Am estimat costul de inlocuire net al constructiilor si s-a dedus din pretul de vanzare.
- Au fost analizate valorile terenurilor, rezultate prin aplicarea extractiei de pe piata.

Estimarile valorilor terenurilor, rezultate prin aplicarea tehnicii extractiei, au fost utilizate ca date de intrare despre terenuri libere in cadrul tehnicii comparatiei directe.

Pentru analiza au fost selectate urmatoarele oferte de preturi

Nr	ID	Valoarea solicitata a proprietatii [euro]	Sc [mp]	Steren [mp]	Cost constr. Euro /mp	CIN	Valoarea teren [euro]	Valoarea unitara teren [euro/mp]	Locatie	An construire	Zona
1	https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-p-1-165mp-resita-7e1e94a327h5708ee6942ed2d092e75f.html	95.000	200	300	380	76.000	19.000	63	P Maior	1990	b
2	https://www.imobiliare.ro/anunt/X96F1100D	69.900	140	400	310	43.400	26.500	66	Muncitoresc	1970	b
3	https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/vand-apartament-la-casa-6319d1e7hh17dih1084924e583f9d4d.html	56.000	84	432	230	19.320	36.680	85	P. Andreescu	1960	a
4	http://www.activimob.ro/casa-vila-3-camere-de-vanzare-resita-32939.html	58.800	80	350	330	26.400	32.400	93	Domanului	1970	a
5	https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/vand-casa-zona-centrala-a/0he31184f1f875f0e6812e6dd5ef8e7.html	80.560	90	760	99	8.910	71.650	94	G.Cosbuc	1950	a
6	http://www.activimob.ro/casa-vila-5-camere-de-vanzare-muncitoresc-resita-32520.html	64.900	140	220	310	43.400	21.500	98	Muncitoresc	1965	b
7	https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/casa/vila/anunt/casa-de-calitate/2fe7f48edh217832pe8d3734368d424.html	88.000	108	588	270	29.160	58.840	100	24 Ianuarie	1965	c
8	http://www.activimob.ro/casa-vila-2-camere-de-vanzare-resita-32936.html	62.500	130	442	99	12.870	49.630	112	Closca	1960	a
9	http://www.activimob.ro/casa-vila-6-camere-de-vanzare-moroasa-2-resita-32457.html	36800	80	100	310	24.800	12.000	120	Muncitoresc	1970	b
10	https://www.imobiliare.ro/anunt/X96F1100I	119.000	250	300	330	82.500	36.500	122	Central	1980	a
11	http://www.activimob.ro/casa-vila-6-camere-de-vanzare-moroasa-2-resita-32457.html	79.900	144	270	310	44.640	33.662	125	Moroasa 1	1981	b

Ofertele sunt asezate in ordinea crescatoare a valorii unitare a terenului. Calcularea mediei ponderate a preturilor de mai sus arata un pret mediu de 100,4 euro/mp. Eliminand valorile extreme , cate doua valori din fiecare extremitate a intervalului, raman ofertele de la 3 la 9.

Tabelul se prezinta in felul urmator .

Nr	ID	Valoarea solicitata a proprietatii [euro]	Sc [mp]	Steren [mp]	Cost constr. Euro /mp	CIN	Valoare teren [euro]	Valoare unitara teren [euro/mp]	Locatie	An construire	Zona
3	https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/casa/casa/anunt/vand-apartament-la-casa/6319d1eg7hh17dih1084924e583f9d4d.html	56.000	84	432	230	19.320	36.680	85	P. Andreescu	1960	a
4	http://www.activimob.ro/casa-vila-3-camere-de-vanzare-resita-32939.html	58.800	80	350	330	26.400	32.400	93	Domanului	1970	a
5	https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/casa/casa/anunt/vand-casa-zona-centrala-a/0he31184f1f875f0e6812f6dd5efd877.html	80.560	90	760	99	8.910	71.650	94	G.Cosbuc	1950	a
6	http://www.activimob.ro/casa-vila-5-camere-de-vanzare-muncitoresc-resita-32520.html	64.900	140	220	310	43.400	21.500	98	Muncitoresc	1965	b
7	https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/casa/vila/anunt/casa-de-calitate/2fe7f48gh2i7i832fe8d3734368d424.html	88.000	108	588	270	29.160	58.840	100	24 Ianuarie	1965	c
8	Vandut	62.500	130	442	99	12.870	49.630	112	Closca	1960	a
9	http://www.activimob.ro/casa-vila-2-camere-de-vanzare-resita-32936.html	36800	80	100	310	24.800	12.000	120	Muncitoresc	1970	b

Prin recalcularea mediei ponderate rezulta un pret de 97,7 euro/mp.

Analizand amplasamentele si calitatea informatiilor disponibile au fost selectate ca date de intrare in cadrul tehnicii comparatiei directe ofertele de la numarul 4, 5 si 7.

Metoda comparatiei directe

Pe baza celor 3 comparabile selectate ca fiind cele mai relevante, a fost intocmita urmatoarea grila de calcul:

Teren 1 CF 45666

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		32.400	71.650	58.840
	Suprafata (mp)	369,00	350,0	760,0	588,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		92,6	94,3	100,1
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-4,6	-4,7	-5,0
	Justificare ajustare	Ajustare in marja de negociere.			
	Valoare ajustata (EUR/mp) .		88	90	95
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		87,9	89,6	95,1
	Justificare ajustare	Similar, nu sunt necesare ajustari			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		87,9	89,6	95,1
	Justificare ajustare	Similar, nu sunt necesare ajustari			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		87,9	89,6	95,1
	Justificare ajustare	Similar, nu sunt necesare ajustari			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		87,9	89,6	95,1
	Justificare ajustare	Similar, nu sunt necesare ajustari			
6	Conditii de piata	03.09.2019	< 3 luni	< 3 luni	< 3 luni
	Ajustare (%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		87,9	89,6	95,1
	Justificare ajustare	Similar, nu sunt necesare ajustari			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Str. D. Ghenea	V. Domanului	G Cosbuc	Str. 24 Ianuarie
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-4,8
	Justificare ajustare	Ajustare pentru comparabila 3 situata in alta zona decat subiectul.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat



	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Similar, fara ajustare.			
9	Suprafata	369,00	350,00	760,00	588,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		19,0	-391,0	-219,0
	Ajustare (%)		0,0%	1,0%	0,5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,04	0,88	0,52
	Justificare ajustare	Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 200 mp diferenta in plus sau minus.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	19	19	19	19
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Fara ajustari. Nu se cunoaste raportul laturilor pentru comparabile.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Faqra ajustari.			
11,1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare				
12,2	CUT				
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
13	Constructii demolabile pe teren	Da	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		-2,3%	-1,1%	-1,4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,0	-1,0	-1,3
	Justificare ajustare	Ajustare aproximativ 750 euro pentru demolare ruina.			
14	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		-2,0	-0,1	-5,5
	Ajustare NETA (%)		-2,3%	-0,1%	-5,8%



	Ajustare BRUTA		2,0	1,9	6,6
	Ajustare BRUTA (%)		2,3%	2,1%	6,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		85,9	89,4	89,5
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	89	89		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	89,44			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	33.003	rounjit	33.000	89,43
	Valoare teren (LEI)			155.859	422,4
	Data evaluarii (zz.II.aaaa):	03.09.2019			
	1 EUR=	4,7230			

Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	33.000	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	155.859	

Teren 2 CF 43105

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		32.400	71.650	58.840
	Suprafata (mp)	648,00	350,0	760,0	588,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		92,6	94,3	100,1
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-4,6	-4,7	-5,0
	Justificare ajustare	Ajustare in marja de negociere.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		88	90	95
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		87,9	89,6	95,1
	Justificare ajustare	Similar, nu sunt necesare ajustari			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		87,9	89,6	95,1
	Justificare ajustare	Similar, nu sunt necesare ajustari			



4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		87,9	89,6	95,1
	Justificare ajustare	Similar, nu sunt necesare ajustari			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		87,9	89,6	95,1
	Justificare ajustare	Similar, nu sunt necesare ajustari			
6	Conditii de piata	03.09.2019	< 3 luni	< 3 luni	< 3 luni
	Ajustare (%)				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		87,9	89,6	95,1
	Justificare ajustare	Similar, nu sunt necesare ajustari			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Str. D. Gherea	V. Domanului	G Cosbuc	Str. 24 Ianuarie
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-4,8
	Justificare ajustare	Ajustare pentru comparabila 3 situata in alta zona decat subiectul.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Similar, fara ajustare.			
9	Suprafata	648,00	350,00	760,00	588,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		298,0	-112,0	60,0
	Ajustare (%)		-0,7%	0,3%	-0,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,66	0,25	-0,14
	Justificare ajustare	Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 200 mp diferenta in plus sau minus.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	12	12	12	12
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Fara ajustari. Nu se cunoaste raportul laturilor pentru comparabile.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Faqra ajustari.			
11,1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11.3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului



Alegerea valorii finale

Criteriile pe baza carora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt:

- Adecvarea abordarii (adecvarea metodelor si tehnicilor de estimare a valorii);
- Precizia (increderea evaluatorului in acuratetea datelor/informatiilor folosite);
- Cantitatea informatiilor (chiar daca informatiile sunt precise, acestea trebuie sa fie suficient de consistente).

Pentru proprietatea supusa evaluarii, s-au estimat urmatoarele valori :

Valoare estimata	Lei	Euro
	155.859	33.000
Valori unitare		
Lei/mp	422	
Euro/mp		89,43

Teren 2 CF 43105

Valoare estimata	Lei	Euro
	274.879	58.200
Valori unitare		
Lei/mp	424	
Euro/mp		89,81
Din care	Lei	Euro
Lot 1	68.296	14.460
Lot 2	206.583	43.740
Total	274.879	58.200



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- 1. Declararea conformitatii evaluarii**
- 2. Prezentarea Evaluatorului. Calificarile evaluatorului.**
- 3. Ipoteze si ipoteze speciale**
- 4. Documentar foto**
- 5. Localizarea proprietatii la nivel de localitate.**
- 6. Ofertele identificate in analiza de piata**
- 7. Documente puse la dispozitie de client**

Declararea conformitatii evaluarii

Subsemnatul, Gaina Ilie, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului ;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre clientul ii a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre Evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul etc);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului ;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului ;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre clientul ;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2019 la societatea de asigurare-reasigurare Allianz Tiriac.

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu clientul, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii Verax Expert.

Gaina Ilie
Evaluator Autorizat, Specializarea EI, EPI, EBM, EIF

Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuata de catre **Verax Expert SRL**.

Tel. Contact: 0741 077 209

Calificarile evaluatorului: EI, EPI, EBM, EIF.



Ipoteze si ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile si concluziile profesionale ale evaluatorului sunt limitate numai de ipotezele mentionate.

Ipoteze generale

Identificarea proprietatii si analiza dreptului de proprietate se bazeaza pe informatiile

Ipoteze generale

- Identificarea proprietatii si analiza dreptului de proprietate se bazeaza pe informatiile din documentele furnizate de catre client. Evaluatorul studiaza/analizeaza documentele transmise si informeaza despre orice neconcordanta intre situatia din acte si situatia din realitate.
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o situatie neconforma, transmisa clientului , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile atata timp cat conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate la data evaluarii.
- In abordarile de evaluare utilizate, evaluatorul a luat in considerare toate informatiile de care a dispus la data evaluarii, informatii obtinute atat din documentele puse la dispozitie de catre client , cat si din propria cercetare privind proprietatea evaluata.
- Evaluatorul nu a realizat o analiza structurala a constructiilor, nu a inspectat partile inaccesibile ale acestora, constructiile fiind considerate in starea tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive efectuate.

Ipoteze speciale

CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare</i>	2
<i>Capitolul I – Prezentare Generala</i>	3
Obiectul evaluarii	3
Scopul si utilizarea evaluarii	3
Data evaluarii	3
Moneda raportului	3
Beneficiarul si destinatarul raportului	3
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	3
Baza de evaluare	4
<i>Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat</i>	4
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	4
Accesul la proprietate	9
Fisa tehnica teren 1	9
Fisa tehnica teren 2	10
Situatia juridica	11
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	11
<i>Sinteza evaluarii</i>	12
<i>Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare</i>	13
Piata terenurilor	13
Definirea pietei	13
Analiza cererii solvabile	13
Oferta la vanzare	13
Echilibrul pietei	13
<i>Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare</i>	14
Procedura de evaluare	14
Cea mai buna utilizare	15
Abordarea prin <i>Extracția de pe piață</i>	15
<i>Extracția de pe piață</i>	15
Metoda comparatiei directe	18
Alegerea valorii finale	23
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	24
Declararea conformitatii evaluarii	25
Prezentarea evaluatorului	25
Ipoteze si ipoteze speciale	26
CUPRINS	27
Documentar foto	28
Localizarea proprietatii la nivel de localitate.	31
Ofertele identificate in analiza de piata	32
Documente puse la dispozitie de client	32

Documentar foto



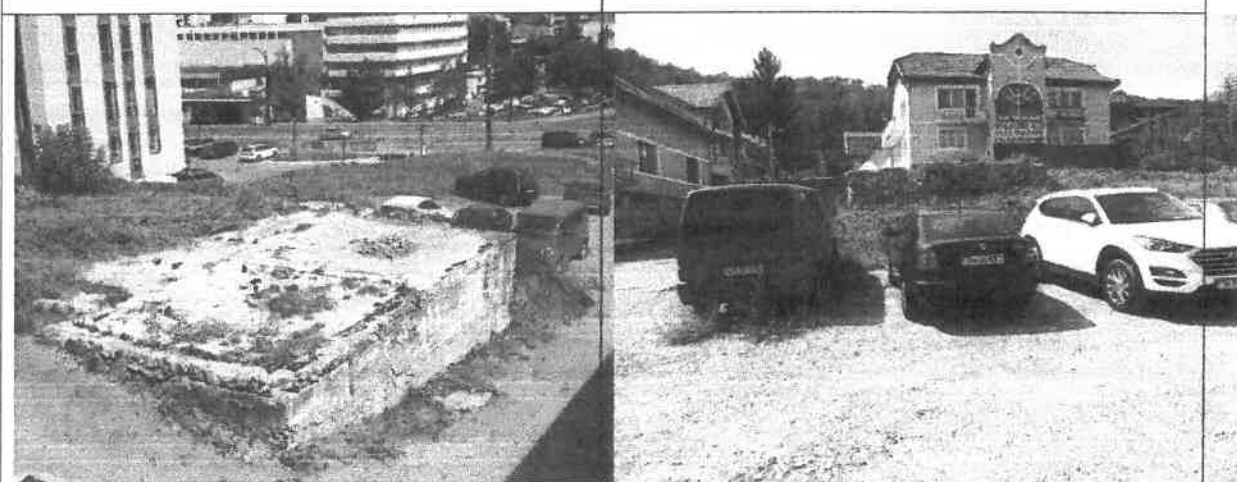
Acces

Acces



Teren 1 CF 45666

Teren 1 CF 45666



Teren 1 CF 45666

Teren 1 CF 45666



Teren 1 CF 45666



Teren 1 CF 45666



Teren 2 CF 43105



Teren 2 CF 43105



Teren 2 CF 43105



Teren 2 CF 43105

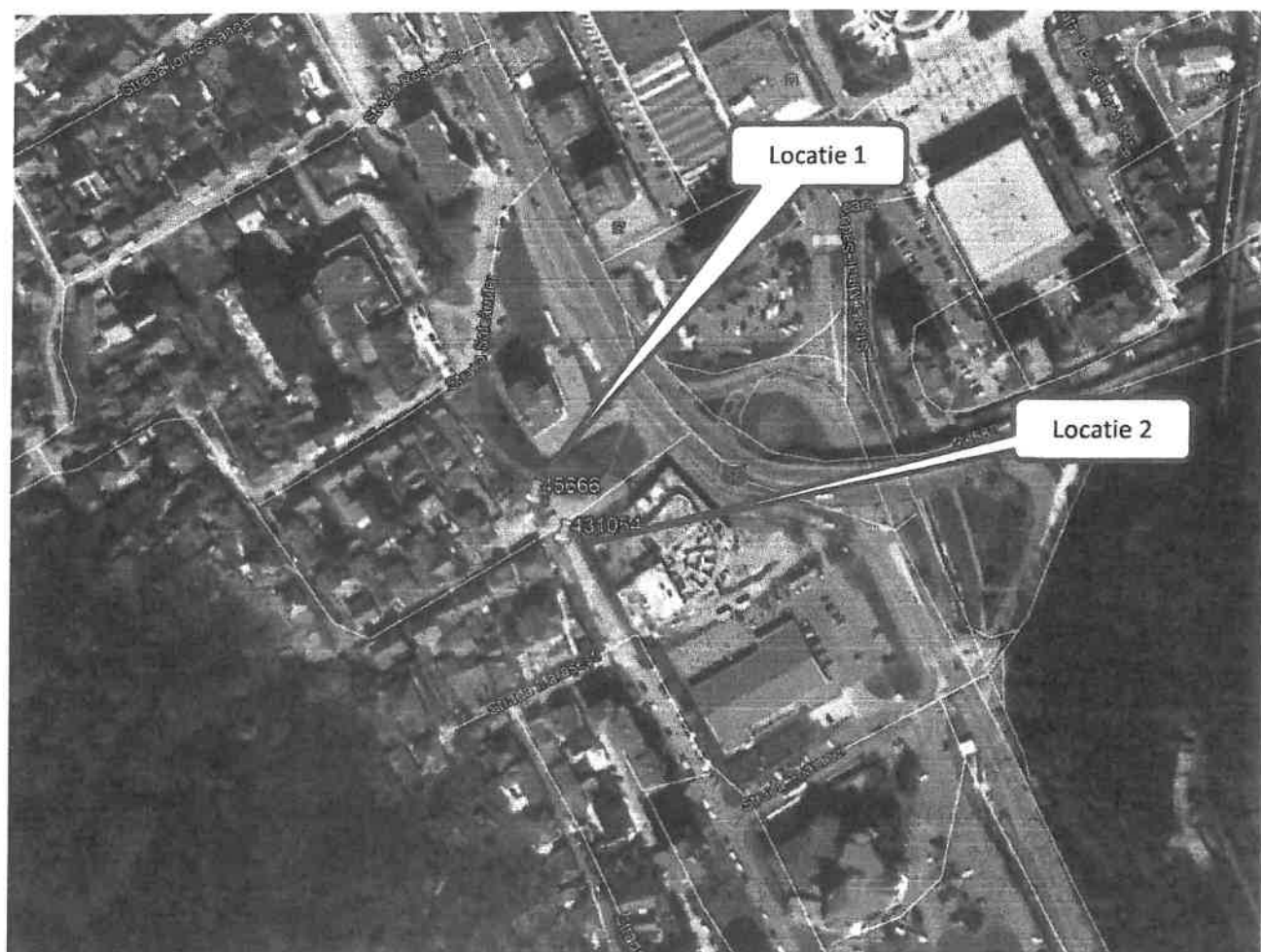


Teren 2 CF 43105



Teren 2 CF 43105

Localizarea proprietatii la nivel de localitate.



Ofertele identificate in analiza de piata
Documente puse la dispozitie de client