

ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 195
DIN 28.05.2020

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 263 mp, identificat în CF nr. 41481 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Călnic, str. Bistra, nr. 24 D, către numitul Miloș Marian

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2020;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 29.481/11.05.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 29.482/11.05.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Luând în considerare contractul de concesiune nr. 6.693/09.04.2014;

Ținând cont de cererea nr. 87.464/13.11.2019, prin care domnul Miloș Marian solicită cumpărarea terenului de 263 mp, identificat în CF nr. 41481 Reșița;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 41481 Reșița;

Văzând Raportul nr. 29.483/11.05.2020 privind verificarea terenului înscris în CF nr. 41481 Reșița; terenul nu este cuprins în H.G. 532/2002 privind atestarea domeniului public al județului Caraș - Severin;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 440/11.11.2019;

În baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Dumitru Doru Petrică nr. 226/11.12.2019, pentru evaluarea terenului în suprafață de 263 mp, identificat în CF nr. 41481 Reșița;

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

Având în vedere H.C.L. nr. 106/25.03.2014, privind concesiunea fără licitație a suprafeței de 263 mp, identificată în CF nr. 7 Călnic, nr. top 285/b/2/a/2/...b/1/a/1/a/1/b/1/2/2/b/3/1/2/b/2/b/2/2/b/1/a/2/2/b/1/a/2/1/b/b/2/2/a/1, nr. cad. 6184 pentru extindere și etajare studio de imprimări audio – video, str. Bistra Fn, către Miloș Marian;

Văzând H.C.L. nr. 422/29.11.2018 privind vânzarea terenurilor din domeniul privat al municipiului Reșița, concesionate, ocupate de construcții proprietatea unor persoane fizice și juridice;

Având în vedere H.C.L. nr. 386/2019 privind Aprobarea actualizării inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Văzând Anexa nr. 16, poziția 105, parte integrantă a H.C.L. nr. 70/2020 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 386/29 octombrie 2019 privind aprobarea actualizării inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Văzând Ordinul 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;

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

Conform prevederilor art. 555 și urm. și art. 876 și urm. din Noul Cod Civil;

În temeiul art.108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6 lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 354 și art. 364 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de Evaluare întocmit de evaluator autorizat Dumitru Doru Petrică, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Dumitru Doru Petrică, răspunde personal, după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 263 mp, identificat în CF nr. 41481 Reșița, conform Raportului de evaluare nr. 226/11.12.2019, întocmit de evaluator autorizat Dumitru Doru Petrică, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 263 mp, identificat în CF nr. 41481 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Câlnic, str. Bistra, nr. 24 D, județ Caraș Severin, către numitul Miloș Marian, la preț de 4.470 euro, conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Dumitru Doru Petrică . TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

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

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

Art. 5 - - La data semnării în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a terenului în suprafață de 263 mp, identificat în C.F. nr. 41481 Reșița, încetează Contractul de concesiune nr. 6.693/09.04.2014.

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 numitul Miloș Marian.

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

Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

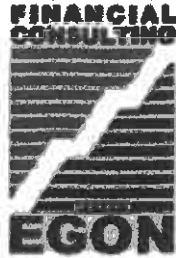
- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Numitului Miloș Marian

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HADRIAN CONSTANTIN POPESCU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR





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

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

Nr. raport: 226/11.12.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Identificat cu CF nr.41481 Resita, nr.Top 41481

situat in Municipiul Resita, loc. Calnic, str.Bistra,nr.24D, jud.

Caras-Severin

S = 263 mp

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

11.12.2019

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 263 mp, Inscris in CF nr.41481 Resita, Nr.Top 41481, situat in Municipiul Resita, loc. Calnic, str.Bistra, nr.24D, jud. Caras Severin.

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

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 plata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 11.12.2019, este:

4.470 EUR, echivalent a 21.360 LEI

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

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



Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului de evaluare	11.12.2019	
Data inspectiei	09.12.2019 <i>(Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii)</i>	
Data evaluarii	11.12.2019	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Municipiul Resita, loc.Calnic, str.Bistra, nr.24D, Jud. Caras - Severin	
Cartier / amplasare	Periferic	
Utilitati	Toate utilitatile - la limita de proprietate	
Acces	drum secundar asfaltat	
Suprafata teren	St = 263 mp (din acte si masuratori cadastrale) <i>(Teren intravilan rezultat in urma dezlipirii din imobilul cu nr.top 285/b/2/a/2/.../2/2/a/1, inscris in cartea funciara nr.7 Cilnic)</i>	
Proprietar	STATUL ROMAN <i>(drept de administrare Consiliul Popular al Municipiului Resita)</i>	
Utilizare existenta	Teren intravilan, partial construit	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7787 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	4.470 EUR	21.360 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini Inregistrate	Conform extras CF prezentat (nr.cerere 50466/14.10.2019), sunt inregistrate sarcini: drept de concesiune pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 09.04.2014 si pana la data de 08.04.2063 in favoarea MILOS MARIAN. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.	
Observatii speciale	<i>La data inspectiei, pe terenul cu nr.top 41481, inscris in CF nr.41481 Resita, erau edificate 2 constructii, proprietar MILOS MARIAN, astfel:</i> - <i>Nr.cad.41481-C1, Studiu construit in regim parter, din caramida, Sc=90 mp, situatia juridica: cu acte</i> - <i>Nr.cad.41481-C2, Garaj, construit in regim parter, din caramida, Sc=20 mp, situatia juridica: cu acte</i> <i>Constructiile mentionate mai sus, nu fac obiectul evaluarii. Valoarea de piata estimata nu include valoarea constructiilor.</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 ai raportului;
- ✓ Detin cunoștințele și experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ✓ Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- ✓ La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua;
- ✓ Subsemnatul, Doru Petrica Dumitru, declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii	Proprietatea imobiliara - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietatii	Municipiul Resita, loc.Calnic, str.Bistra, nr.24D 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 si utilizatorul raportului	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Proprietar	STATUL ROMAN
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre STATUL ROMAN, in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra teren este înscris în Cartea Funciară nr. 41481 Resita, jud Caras Severin, cu nr. cadastral 41481. În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății sunt înregistrate sarcini. <i>Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.</i>
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a <i>valorii de plata</i> a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, <i>valoarea de plata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.</i> Metodologia de calcul a "valorii de plata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018.
Data evaluarii	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor

la data de **11.12.2019** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna **decembrie 2019**. Data evaluarii este **11.12.2019**.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuata in data de **09.12.2019** de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dna Birsanu Adela si dl. Milos Marian. Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda in care se exprima valoarea estimata

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluarii (**11.12.2019**) este cel afișat de BNR, și anume **4,7787**lei/EUR.

Modalitati de plata

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

Conformitatea evaluarii cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in 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

Etapile 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. 41481 Resita, nr.cerere 50466/14.10.2019;
- Plan de amplasament si delimitare a Imobilului, scara 1:200;
- Certificat de urbanism nr.440/11.11.2019;
- Plan de incadrare scara 1:5000;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1/10.10.2017;
- Contract de concesiune nr.6693/09.04.2014, incheiere de autentificare nr.1012/14.04.2014;
- Cerere nr.87464/13.11.2019

Alte Informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

Responsabilitatea fata de terti

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

Ipoteze

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

studiilor necesare pentru a le descoperi;

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

Ipoteze speciale	Nu sunt
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Intrarea 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 marturie în instanța 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 distribuție a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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 (<i>extras de carte funciara nr.41481 Resita</i>), proprietatea este descrisă astfel: - Teren intravilan , având suprafața de 263 mp , nr.Top: 41481 - Construcții, nr.cad 41481-C1 studio și nr.cad 41481-C2 garaj Proprietar: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 cu drept de administrare Consiliul Popular al Municipiului Resita asupra teren, Milos Marian asupra construcții Adresa: Municipiul Resita, Loc.Calnic, str.Bistra, nr.24D, 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 periferica a loc.Calnic, cartier al Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, cu acces auto din drum asfaltat, str.Bistra. 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
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Da, Barzava
- Altele: TRIMSOL Romania

**Informatii
despre
amplasament.
Descrierea
terenului**

Proprietatea este amplasata în zona periferica a loc.Calnic, cartier al Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, cu acces auto din drum asfaltat, pe un drum secundar pietruit str.Bistra. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport;

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: $S = 263 \text{ mp}$ (din masuratori cadastrale)
- Inclinare: plan
- 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

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -

- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul

Date privind Impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății nu sunt disponibile.

- Data: -
- Vanzatori: -
- Pret vânzare: -

Analiza pietei imobiliare

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

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

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

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

Definirea pietei specifice

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

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

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

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

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

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

Generalități

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

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

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

Municipiul Resita din punct de vedere imobiliar reflectă evoluția istorică a economiei urbei. Astfel partea de sud-est a orașului cuprinde clădiri vechi de peste 100 de ani transmise din generație

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 si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

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

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre **15 euro/mp – 29 euro/mp**. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatii, 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.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

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

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

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Rezidential	da	da	da	da
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	nu

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

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

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

Metode de evaluare

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

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

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum:

extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

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

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

**Metoda
comparației
directe**

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

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

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

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

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

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **15-29 EUR/mp**.

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

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de plată (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemanătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea

vanzatorului.

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

4.470 EUR, echivalent a 21.360 LEI

**Analiza
rezultatelor si
concluzia
asupra valorii**

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

Abordarea prin comparatia directa = **4.470 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 evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

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

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

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

4.470 EUR, echivalent a 21.360 LEI

la cursul valutar de *4,7787 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari In evaluare

Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Ofertele de vanzare ale terenurilor similare din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt reduse ca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 15-29 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 vanzarilor), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, în formașilor culese din surse publice de informații și în formașilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Distribuirea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	263,00 mp	975,00 mp	814,00 mp	653,00 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	19 €/mp	29,0 €/mp	21 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numărare	Numărare	Numărare	Numărare
CONDITII DE VANZARE	Nepartințoare	Nepartințoare	Nepartințoare	Nepartințoare
CONDITII DE PIATA	Curentă	Curentă	Curentă	Curentă
LOCALIZARE	Mun.Reșita, fec.Cahnic, str.Bistra	Reșita, zona Bolnovat-Land locatie similara	Reșita, str.Timisoarei (în spatele statiei de ambulanță) locatie mai buna	Reșita, Calea Caransebeului locatie mai buna
SUPRAFAȚA (mp)	263,00 mp	975 mp	814 mp	653 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare etc)	asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	teste utilitatile	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la zona
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	regulată	regulată	regulată

Pentru proprietățile comparabile selectate a fost utilizată prezentul raport, Privilegiul-ul cu oferta și detaliile de context (planșet și de telefon).

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	268,00 mp	976 mp	814 mp	668 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		19 €/mp	29 €/mp	21 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,9 €/mp	-4,4 €/mp	-3,2 €
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		16 €/mp	25 €/mp	18 €/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)		16 €/mp	25 €/mp	18 €/mp
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistice)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	25 €/mp	18 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	25 €/mp	18 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	25 €/mp	18 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	25 €/mp	18 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Mun.Rezita, loc.Calnic, str.Bistrea	Rezita, zona Boimovat-Land	Rezita, str.Timisoara (in opatiale statiei de ambulanta)	Rezita, Calea Caransebeului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	-80%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	-7,4 €/mp	-1,8 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	17 €/mp	16 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	268,00 mp	976 mp	814 mp	668 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI INTERIOARE (strazi, tratamente etc)	drum secundar asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
Cuquantum ajustare (%)		0%	5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,9 €/mp	0,8 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	la limita proprietatii	la limita proprietatii	in zona
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	2,4 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulate	regulate	regulate	regulate
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	8%	28%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	0,9 €/mp	3,2 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	18 €/mp	19 €/mp
Cheltuieli pt. educare la stadiul de teren construit nu	da	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16,36 €/mp	18,12 €/mp	19,28 €/mp
Ajustare totala brută-absolută	(€)	3,9 €	3,8 €	5,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	8%	8%	28%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	2	3
VALOARE DE PIATA*		17 €/mp	4.470 €	21.360 lei
*Candea este evaluata pe baza datelor de piata, selectarea cantitatii cuprinde valoarea este determinata de proprietatea imobiliara (Sa_A1), care este cea mai apropiata de valoarea reala, juridic si economic de proprietatea subiect si cuprinde pretul care s-a efectuat cel mai recent.				Curs valutar RON:

4,7787 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 ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIUNII

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau 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, zona Boinovat-Land - locație similară

Co_B: Reșita, str. Timisoarei (în spatele stației de ambulanțe)

Co_C: Reșita, Calea Caraneseboului - locație mai bună (-10%)

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

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

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

Co_A - nu necesită ajustări

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C - nu necesită ajustări

Altfel, pentru suprafața > nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imb. specifice a rezultat faptul că diferențele de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mică încât să nu influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au OMBU similară (rezidențială) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE

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

Co_A: drum asfaltat - similar

Co_B: drum pietruit - inferior (5%)

Co_C: drum pietruit - inferior (5%)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unei amplasament, datorate topografiei terenului.

Co_A: plan - similar

Co_B: plan - similar

Co_C: plan - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferențele dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciilor 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 (fosa septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, functionând cu alte resurse (lemn, pelet, en el, GPL etc), se conduce la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

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

Co_A: la limita proprietății - similar

Co_B: la limita proprietății - similar

Co_C: în zonă - inferior (15%)

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

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

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

A: regulată -

B: regulată -

C: regulată -

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

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

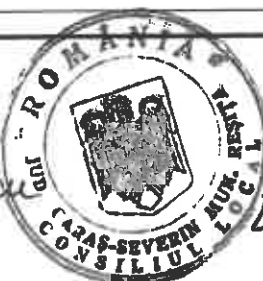
Assdar, nivelul ajustărilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: da - inferior (5%)

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
HABRIAN CONSTANTIN POPESCU



CONTRA SEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Anexa nr. 2 - Fotografii:

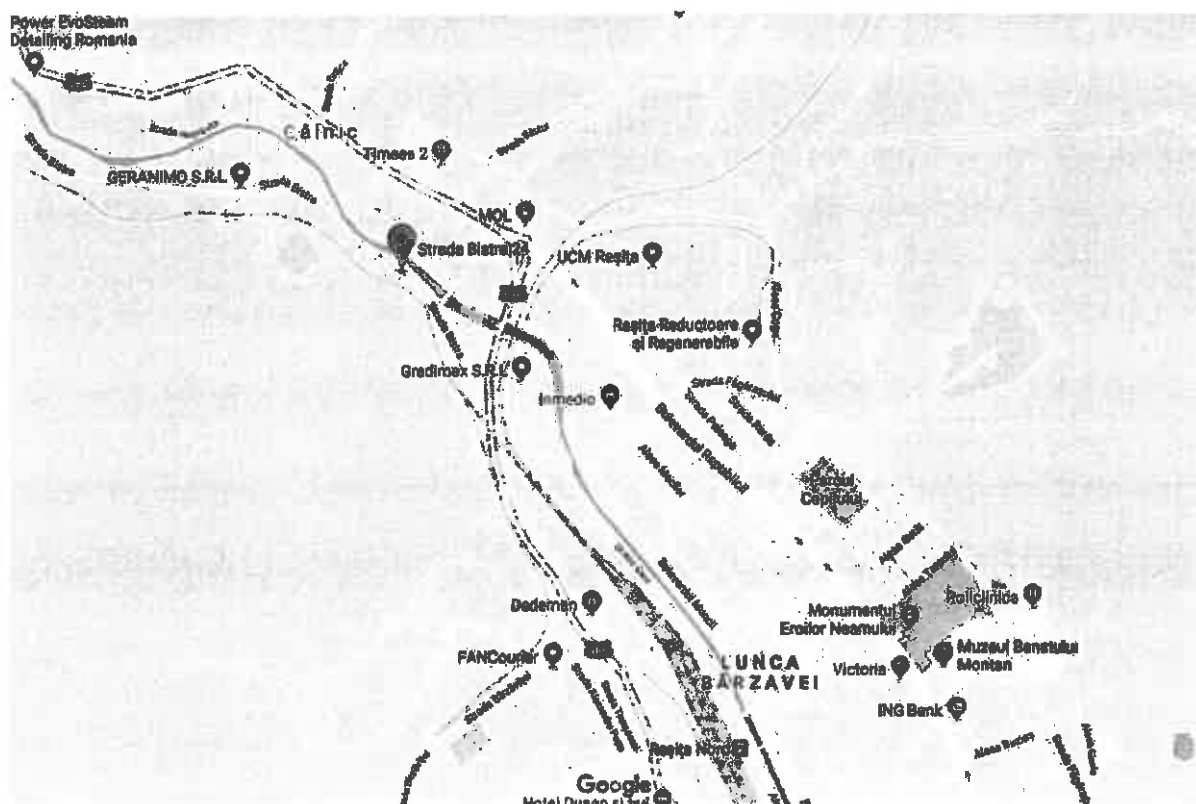
Acces, vecinatati



Perspectiva teren



Anexa nr. 3 - Harta





<http://geoportal.ancpl.ro/geoportal/Imobile/Harta.html>

Comparabila A



19 000 €

Contact prin Storya.ro

 0724 070 200
0722 665 522

 Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta


Călus

Pe site din oct 2016

Anunțul utilizatorului

Raportează

Teren intravilan, ID 589

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat La 17:39, 21 octombrie 2019, Numar anunt: 189590604

Oferit de	Agentie	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	975 m ²		

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Teren cu urmatoarele caracteristici:

Teren si fundatie casa drumul spre Tarnova cartier Bolnovat Lend

Teren Intravilan

Suprafata 975 mp 16x65 mp

Caramida de samota 6-7000 bucati mai exista

Fundatie beton 9 m x 11 m

100 mp

Curent

Apa

Canalizare cu fosa septica de plastic cu pastile

De la strada lend pana la teren 1km

Anunturi publicate de: Marcos Imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-id-589-IDcPwaY.html#3ed484e73e>

Comparabila B

publi24.ro
o marca rumexmedia Contul meu  Favorite 

Cauta anunturi

 Toate judetele

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

Vand teren intravilan in zona rezidentiala resita, 814 mp Carae-Severin, Resita  Vezi pe harta**24 000 EUR**

Valeabil din 28.08.2019 09:07:13

Specificatii**Suprafata terenului** 814,0 m²**Descriere imobiliara**

Vand teren intravilan in zona rezidentiala configurata (in spatele statiei de ambulerie) zona Calea Timisoarei 814 mp. conform extras CF., suprafata totala: 814 24.000 euro negociabili

0744641911

 Mesaj Fa oferta Vizualizari: 417 Raporteaza**Jumanca Daniel**

Vezi toate anunturile

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-zona-rezidentiala-resita-814-mp/7b0061707e6c6a50.html>

Comparabila C

publi24.ro
o marca rumedia

Contul meu ★ Favorita 48 Livrare Gratuită ? Ajutor

Vând teren resta
9 Caras-Severin, Resita

13 800 EUR
Valabil din 21.10.2019 09:31:01

0770516470

Mesaj Fa oferta

Vizualizat 510
Reporteaza

paul
☎ Telefon validat
Vezi toate anunțurile
Unmesaj

Distribuie anunțul pe

f t v e

Specificatii

Suprafata terenului 853,0 m²

Descriere imobiliară

Vând teren intravilan Resita, 653m cu Proiect de casa în zona Cales Caransebeșului. Pret 13500 euro.
Vezi detalii pe www.romimob.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-resita/56ffi0f69h607i29e742de914ldh7664.html>

Oferte vanzare teren suplimentare

publi.ro
o marca rumedia

Contul meu ★ Favorite

**Vand 2 parcele teren (540 mp si 760 mp) pe
calea timisoarei 2** **15 EUR**

9 Caras-Severin, Resita 9 Vezi pe
harta Valabil din 12.06.2019 11:42:46

Specificatii

Suprafata terenului 1300,0 m²

Descriere imobiliara

Vand 2 parcele teren 540 mp si 760 mp Calea Timisoarei 2 Resita, spre manastire, deasupra primului rand de
case cu utilitate in proximitate si PUZ. Detalii telefon 0744807411. Pretul este negociabil., suprafata totale: 1300
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0744807411

Mesaj Fa oferta

Vizualizari: 1131

Raporteaza

 **gabi onciu**
Vezi toate anunturile

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-2-parcele-teren-540-mp-si-760-mp-pe-calea-timisoarei-2/7b0e667670606750.html>

Teren intravilan

Caras-Severin, Resita Vezi pe harta

23 EUR

Valabil din 27.05.2019 09:47:56

0723782025



Mesaj

Fa oferta

Vizualizari: 886

Raporteaza



Ion

Vezi toate anunturile

Urmareste



Specificatii

Suprafata terenului 10474.0 m²

Descriere

Vand teren intravilan in Resita, pe Calea Caransebesului in spate la Auto Group. Suprafata 10.474 m2. Detalii la nr 0723782025., suprafata totale: 10474

<https://www.romimo.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/780860777c6a675f.html>

