

**HOTĂRÂREA NR. 205
DIN 28.04.2022**

privind aprobarea efectuării schimbului de imobile, între imobilele terenuri în suprafață totală de 590 mp aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița compusă din: teren în suprafață de 390 mp, identificat în CF 47036 Reșița, nr. Cadastral 47036 + teren în suprafață de 200 mp, identificat în CF nr. 47418 Reșița, nr. Cadastral 47418 și teren în suprafață de 590 mp, identificat în CF nr. 47114 Reșița, nr. Cad 47114, aflat în proprietatea privată a S.C. TERMOCONSTRUCT S.R.L.

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.04.2022;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 28997/ 27.04.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 28999/ 27.04.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Luând în considerare solicitarea privind schimbul de imobile terenuri a S.C. TERMOCONSTRUCT S.R.L., înregistrată sub nr. 21255/24.03.2022;

Ținând cont de extrasele: CF nr. 47036 Reșița, nr. Cadastral 47036, CF nr. 47418 Reșița, nr. Cadastral 47418 și CF nr. 47114 Reșița, nr. Cad 47114;

Având în vedere adresa nr. 26170/07.04.2022 emisă de Intesa Sanpaolo Bank;

Văzând Raportul de evaluare întocmit pentru suprafață totală de teren de 590 mp, aflată în proprietatea privată a municipiului Reșița, compusă din: teren în suprafață de 390 mp, identificat în CF 47036 Reșița, nr. Cadastral 47036 + teren în suprafață de 200 mp, identificat în CF nr. 47418 Reșița, nr. Cadastral 47418, întocmit de evaluator autorizat Havrileti Smetana Cristian;

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit pentru suprafața de teren de 590 mp, aflată în proprietatea privată a S.C. TERMOCONSTRUCT S.R.L., teren identificat în CF nr. 47114 Reșița, nr. Cad 47114, întocmit de evaluator autorizat Havrileti Smetana Cristian;

Având în vedere prevederile HCL nr. 145/2022 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului, conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Ținând cont de prevederile O.G. nr 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

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

Văzând prevederile art. 858 și următoarele, art. 876 și art. 1763 – 1765 din Codul civil;

În temeiul art.129 alin. (2) lit.c) și alin. (14), art.139 alin. (2), art. 196 alin.(1), lit.a), art. 197 alin. (1) și alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2), art. 243 alin. (1) lit. a) și art. 286 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. – Consiliul Local al Municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare întocmit pentru suprafață totală de teren de 590 mp, aflată în proprietatea privată a municipiului Reșița



compusă din: teren în suprafață de 390 mp, identificat în CF 47036 Reșița, nr. Cadastral 47036 + teren în suprafață de 200 mp, identificat în CF nr. 47418 Reșița, nr. Cadastral 47418, întocmit de evaluator autorizat Havrileti Smetana Cristian, cu o valoare totală de 29.194 lei fără TVA, raport ce devine document oficial și parte din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat Havrileti Smetana Cristian răspunde în condițiile legii, civil sau penal după caz, pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acesta;

Art. 2. - Consiliul Local al Municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare întocmit pentru suprafață de teren de 590 mp, aflată în proprietatea privată a S.C. TERMOCONSTRUCT S.R.L., identificat în CF nr. 47114 Reșița, nr. Cad 47114, întocmit de evaluator autorizat Havrileti Smetana Cristian, cu o valoare totală de 29.194 lei fără TVA, raport ce devine document oficial și parte din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat Havrileti Smetana Cristian răspunde în condițiile legii, civil sau penal după caz, pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acesta;

Art. 3. (1) Consiliul Local al Municipiului Reșița aprobă efectuarea schimbului de imobile, între imobilele terenurile în suprafață totală de 590 mp aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița compusă din: teren în suprafață de 390 mp, identificat în CF 47036 Reșița, nr. Cadastral 47036 + teren în suprafață de 200 mp, identificat în CF nr. 47418 Reșița, nr. Cadastral 47418 și teren în suprafață de 590 mp, identificat în CF nr. 47114 Reșița, nr. Cad 47114, aflat în proprietatea privată a S.C. TERMOCONSTRUCT S.R.L.;

(2) Terenul în suprafață de 590 mp, identificat în CF nr. 47114 Reșița, nr. Cad 47114 va intra în proprietatea Municipiului Reșița liber de sarcini, conform adresei nr. 26170/07.04.2022, emisă de Banca Comercială Intesa Sanpaolo Romania;

Art. 4 - În urma efectuării schimbului de imobile prevăzut la art. 3, terenul în suprafață de 590 mp identificat în C.F. nr. 47114 Reșița, nr. Cad 47114 ce trece în proprietatea municipiului Reșița, va dobândi regimul juridic de proprietate publică, cu destinația de drum, rămânând pe toată durata existenței lui de uz și utilitate publică;

Art. 5 – Se împuternicește domnul Primar Ioan Popa, să semneze actul de schimb în formă autentică.

Art. 6 – Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de schimb, ce revin municipiului Reșița, vor fi suportate din bugetul municipiului Reșița pe anul 2022.

Art. 7 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, să efectueze demersurile necesare în vederea operării acestuia în evidențele de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Art. 8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- S.C. TERMOCONSTRUCT S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ALEXANDRU BORZA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării:

Proprietate imobiliară reprezentată de "Teren intravilan", situată în localitatea Resita, Al. Gugu, Județul Caraș - Severin

Tipul proprietății:

Proprietate imobiliară de tip – teren intravilan înscrisă în CF 47036 Resita – S = 390 mp și CF 47418 Resita – S = 200 mp în suprafața totală de – 590 mp

Proprietar:

MUNICIPIUL RESITA - DOMENIUL PRIVAT

Destinatar

SC TERMOCONSTRUCT SRL

Data raportului de evaluare

21.03.2022

Data de referință a evaluării:

21.03.2022

Data inspecției:

Inspecția a fost realizată în data de 17.03.2022 de către Dl. Havrileti Smetana Cristian

Curs valutar

1 Euro = 4,9481 LEI la cursul BNR din data de 21.03.2022

Beneficiar:

SC TERMOCONSTRUCT SRL

Cea mai bună utilizare:

Imobil de tip teren intravilan cu destinație – curți construcții cu utilizare actuală spații verzi

Scopul evaluării:

Realizarea schimbului de terenuri cu suprafețe identice între SC Termoconstruct SRL și Primăria Resita.

Abordări utilizate :

Abordarea prin piață

Rezultatul evaluării:

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății care face obiectul prezentului raport este:

29.194 LEI, echivalent 5.900 euro

Executantul evaluării:

Havrileti Smetana Cristian – evaluator autorizat
membru titular ANEVAR – nr. legitimație 17771



Smetana

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan inregistrat in
CF 47036 Resita – S = 390 mp si
CF 47418 Resita – S = 200 mp
situat in localitatea Resita, Al. Gugu,
S totala = 590 mp
Judetul Caras - Severin



CLIENT SC TERMOCONSTRUCT SRL

DESTINATAR SC TERMOCONSTRUCT SRL

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

Martie 2022

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1 Identificarea si competenta ealuatorului	5
1.2 Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	5
1.3 Scopul evaluarii	5
1.4 Identificarea activului supus evaluarii	5
1.4.1. Identificare proprietate imobiliara	5
1.4.2. Drepturi de proprietate evaluate	5
1.5 Tipul valorii estimate	6
1.6 Data evaluarii	6
1.6.1 Data emiterii raportului	6
1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evluarii	7
1.7.1 Restrictii cu privire la documente	7
1.7.2 Insectia proprietatii	7
1.8 Natura si sursa informtiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
1.8.1 Documente avute la dispozitie	7
1.8.2 Documente/Informatii preluate din terțe surse	7
1.9 Ipoteze și ipoteze speciale	8
1.9.1 Ipoteze	8
1.9.2 Ipoteze speciale	9
1.10 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare	9
1.11 Restrictii de utilizare, difuzare și publicare	9
1.11.1 Restrictii de utilizare	9
1.11.2 Clauză de nepublicare	10
1.12 Descrierea raportului	10
2. PREZENTAREA DATELOR	10
2.1 Prezentarea generala a proprietatii imobiliare	10
2.1.1 Situatia juridica	10
2.1.2 Descrierea zonei si a accesului	11
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	14
4.1 Descrierea proprietatii imobiliare	14
4.2 Abordari in evaluare	14
4.2.1 Cea mai buna utilizare	14
4.3 Evaluarea terenului	14
4.3.1 Metodologie	14
4.3.2 Comparatiă directă	15
4.4.3. Comparabile utilizate	15
5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
6. ANEXE	22

Certificare raport

Prin prezenta certific urmatoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele limitative prezentate in acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul de etica al meseriei sale;
- Activele supuse evaluarii au fost inspectate personal de catre evaluator.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Havrieti Smetana Cristian

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1 Identificarea si competenta ealuatorului.

Evaluatorul care a elaborat acest raport este Havrileti Smetana Cristian evaluator autorizat membru titular ANEVAR conform certificare.

Evaluatorul are competenta necesara in domeniul specific al evaluarii – specializare EPI. Speta subiect a evaluarii nu a impus evaluatorului sa solicite asistenta suplimentar din partea unor specialisti.

Evaluatorul nu are nici o legatura sau implicare cu subiectul evaluarii sau cu partea/partile care au comandat evaluarea si nici cu ceilalti utilizatori desemnati.

1.2 Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Utilizatorii desemnati fata de care evaluatorul isi asuma responsabilitatea si numai pentru scopul mentionat in prezentul raport, sunt:

Solicitantul:

SC TERMOCONSTRUCT SRL

Destinatar:

SC TERMOCONSTRUCT SRL

Proprietar(i):

MUNICIPIUL RESITA - DOMENIUL PRIVAT

Prezentul raport de evaluare nu este destinat altor persoane sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat pentru utilizatorii desemnati.

1.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluării - realizarea schimbului de terenuri cu suprafete identice intre SC Termoconstruct SRL si Primaria Resita.

Utilizarea evaluării:

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

1.4.1. Identificare proprietate imobiliara

Proprietatea evaluata este de tipul: - Teren intravilan cu destinatie curti constructii avand utilizare actuala de spatii verzi inscris in CF 47036 Resita – S = 390 mp si CF 47418 Resita – S = 200 mp, in suprafata totala de 590 mp.

Identificarea s-a facut in baza extrasului CF nr. 47036 Resita si CF 47418 Resita, si prin identificare factica la fata locului impreuna cu reprezentantul proprietarului.

1.4.2. Drepturi de proprietate evaluate

S-a evaluat dreptul de proprietate asupra imobilului care face obiectul evaluarii.

Nu s-a dispus de documente legate de restrictii asupra dreptului de proprietate(altele decat cele mentionate daca este cazul).

Nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate.

Nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptul de proprietate.

Mentiuni referitoare la sarcini:

CF 47036 Resita

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

CF 47418 Resita

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nu există sarcini notate în extrasul CF așa cum se observa mai sus. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră considerat integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

1.5 Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în **Standardul de Evaluare ANEVAR 2022, SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)** având următoarea definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nici o analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Moneda raportului

Conform uzanțelor, opinia finală a evaluării este prezentată în LEI

Piața specifică se raportează (ca tranzacții și oferte), însă, în monedă EURO;

Cursul mediu de schimb utilizat pentru conversie a fost prezentat mai sus.

1.6 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **21.03.2022**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

1.6.1 Data emiterii raportului.

Evaluarea a fost realizată în Martie 2022, care este și data raportului.

1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evluarii

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

Analiza documentelor primite de la solicitant/ destinatar

- documente juridice
- documente topo-cadastrale
- planuri și schite
- alte documente

Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției

- identificare, localizare, vecinătăți, etc.

Analiza pieței specifice

- analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc)
- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

1.7.1 Restrictii cu privire la documente

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcțiilor, sau alte documente legate de calitatea tehnică sau funcțională a acestora.

Nu am avut la dispoziție situații de lucrări investiții până la data evaluării.

Nu am avut la dispoziție schite ale cladirilor care sa identifice compartimentarile si dimensiunile acestora.

1.7.2 Inspecția proprietatii.

Inspecția a fost efectuată de către Havrileti Smetana Cristian evaluator autorizat impreuna cu reprezentantul proprietarului. Proprietatea a fost fotografiata si inspectata si s-au cerut date referitoare la proprietate.

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției.

Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit, a celorlalte documente avute la dispoziție.

Documente suplimentare solicitate dupa inspectie

Nu au fost solicitate documente suplimentare inafara celor primite initial si prezentate in cadrul raportului de evaluare.

1.8 Natura si sursa informtiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.8.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - Extras CF 47036 Resita nr. Cerere 10915/16.03.2022
 - Extras CF 47418 Resita nr. Cerere 9036/04.03.2022
- Documente topo-cadastrale
 - - Nu s-au pus la dispozitie
- Planuri și schite
 - - Plan de amplasament
- Documente legate de urbanism și proiectare
 - - Nu s-au pus la dispozitie
- Alte documente
 - - Nu s-au pus la dispozitie

1.8.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare.
 - Evaluatorul a facut identificarea pe baza adresei prezentate in extrasul CF (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs si documentele anexate)
- Informații privind piața specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - tocmai.ro
 - olx.ro
 - publi24.ro
- Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:
 - banatexpert.ro
 - altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage: "Costuri de rec.-Costuri inlocuire" –IROVAL
 - Normativ P135-95
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR
 - Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale sau internaționale (publicații tip „market research”)

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **reprezentantul proprietarului** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2 Ipoteze speciale

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- 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.

1.10 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Declar prin prezenta conformitatea evaluării cu SEV 2022, respectiv raportul întocmit de mine, Havrileti Smetana Cristian membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- ✓ Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (A.N.E.V.A.R.) 2022;
- ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru General)
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Glosarul 2022

1.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

1.11.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați").

1.11.2 Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu accept nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.12 Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul

2. Prezentarea datelor

2.1 Prezentarea generala a proprietatii imobiliare

2.1.1 Situatia juridica

Proprietatea este identificata juridic prin:
CF 47036 Resita.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47036 Reșița

Nr. cerere 10915
Ziua 16
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
100114108714



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 42730

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	47036	390	

CF 47418 Resita



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47418 Reșița

Nr. cerere	9036
Ziua	04
Luna	03
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 46790

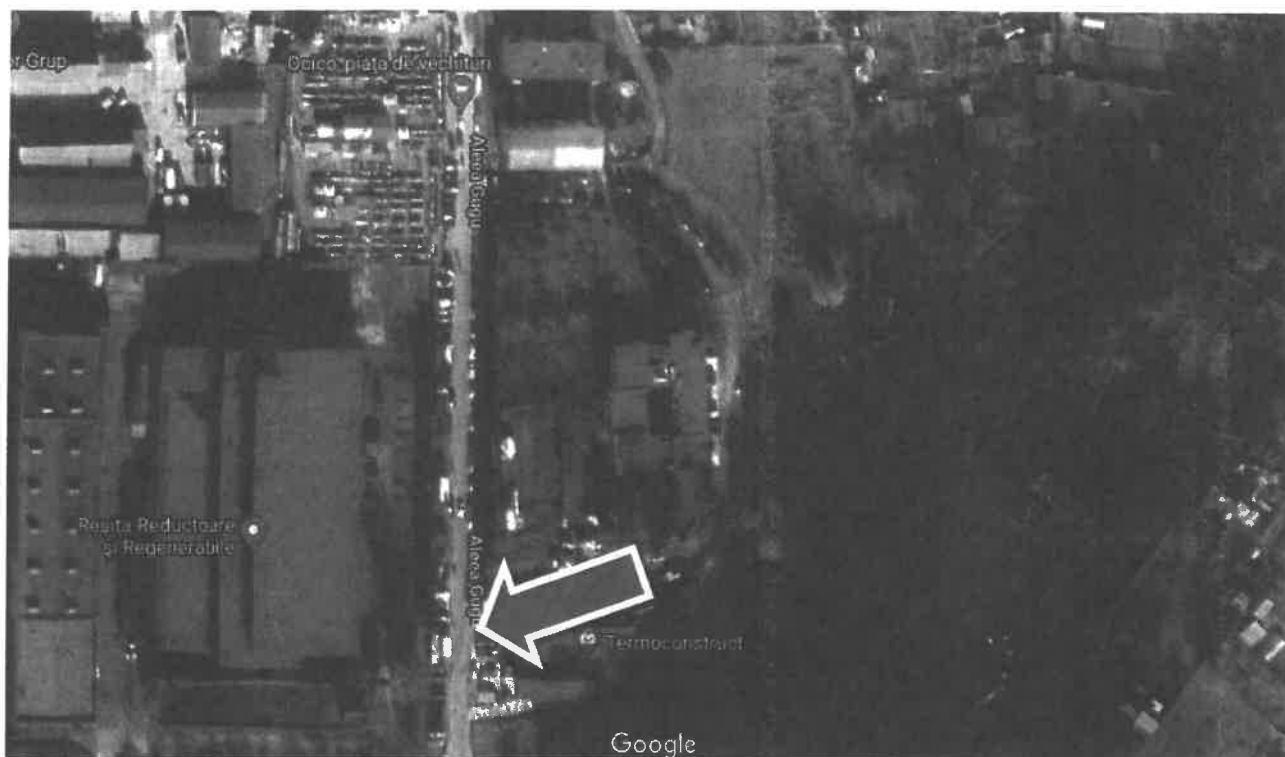
Adresa: Loc. Resita, Al Gugu, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	47418	200	

2.1.2 Descrierea zonei si a accesului

Proprietatea este situata in localitatea Resita, Al. Gugu. Accesul la proprietate se face de pe strada secundara asfaltata. In zona sunt blocuri, incinte industriale si terenuri libere.





3. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Delimitarea pietei locale specifice si analiza acesteia s-a facut tinand cont de tipul proprietatii evaluate, caracteristicile ei, aria pietei, proprietati echivalente disponibile sau complementare.

In cazul prezentei proprietati, piata specifica se defineste ca piata proprietatilor de tip teren intravilan situate in localitatea Resita.

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil 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.

Ofertele de vanzare a unor proprietati similare sunt reduse datorita tipului proprietatii si localizarii acesteia

Pentru Resita, situatia terenurilor este specifica zonei de vest a tarii. Oferta de proprietati similare este scazuta.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul 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, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curent. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Potentialul de crestere al pietei se va mentine cel putin 3-4 ani, iar faptul ca cererea este pe departe de a fi satisfacuta justifica proiectele de investitii derulate de diferite companii. Piata este foarte dinamica, dar sistemul de reglementari din domeniu a impiedicat o dezvoltare mai accentuata a sectorului.

Echilibrul pietei. Previziuni

In prezent, punctul de echilibru al pietei pentru acest tip de proprietati este departe de a fi atins, dar odata cu inceputul anului, isi face prezenta o oarecare maturizare a pietei imobiliare. Se

remarca o usoara tentinda de echilibrare, cresterea fiind temperata de diminuarea cererii solvabile in primele luni ale anului.

4. Analiza datelor si concluzii

4.1 Descrierea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara este de tip - teren intravilan cu destinatie curti constructii avand utilizare de spatii verzi situat in localitatea Resita, Al. Gugu.

Terenul este plan are acces la drum secundar asfaltat. Este delimitat de gard din plasa de sarma impletita, drumul de acces. Are utilitati la limita proprietatii. In zona sunt blocuri, incinte industriale si terenuri libere. Terenul are ca si utilizare prezenta – drum de acces.

4.2 Abordari in evaluare

4.2.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Practic, tinand cont de tipul cladirii si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliara de tip teren intravilan – curti constructii destinatie locuri de parcare private. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

4.3 Evaluarea terenului

4.3.1 Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparatia directă
- Extractia de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.3.2 Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau în curs de tranzacționare – oferte existente pe piața, pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la: drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.4.3. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-teren-calnic-intravilan/2e640i3545327933195ed95d21i825d1.html>

The screenshot displays a real estate advertisement on the Publi24.ro website. The main listing is for a plot of land in Resita, Caras-Severin, priced at 36,000 EUR. The listing includes a video of the property and a location map. The interface features a search bar at the top, a list of similar properties, and a sidebar with filters and a contact form. The sidebar includes a section for 'Vlad Carmen' with a 'Urmareste' button and a 'Distribuie anuntul pe' section with social media icons.

Specificatii

Suprafata terenului	1088,0 m ²	Front strada	21
Numar fronturi	2		

Descriere

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

1. Teren pentru constructie casa, hala sau investitie pentru servicii!!!

Teren intravilan in Cartier Calnic, in suprafata de 1088 Mp la drumul principal.

Proprietatea are acces in imediata apropiere la apa, canal, curent, gaz.

Nu se afla in zona cu risc de inundatii, pretul fiind negociabil.

Daca si dumneavoastra aveti o proprietate in Resita sau in Judetul Caras-Severin si doriti sa o vindeti sau sa o inchiriat, va rugam sa sunati la numerele de telefon 0784 726 875 - Petre Culea si vom crea un profil personalizat pentru vanzarea sau inchirierea acesteia, vizibil pe site-ul oficial de imobiliare al orasului: resita.activimob.ro

2. Situatia juridica:

Aceasta proprietate detine informatii reale, fiind verificata si evaluata in prealabil de Compartimentul Suport Back-Office.

Detine contract de vanzare-cumparare, cadastru, intabulare si este liber de sarcini.

RECOMANDARE: PENTRU A VIZUALIZA TOATE OFERTELE SI A PRIMI NOTIFICARI CU NOILE OFERTE, VA RUGAM SA SOLICITATI CERERE DE PRIETENIE PE FACEBOOK, Petre Culea Activimob Resita SAU ACCESATI SITE-UL OFICIAL DE IMOBILIARE AL ORASULUI: resita.activimob.ro

Compania ACTIV IMOB ROMANIA detine dreptul exclusiv de mediatizare a acestei proprietati, astfel intermedierea pentru vanzare-cumparare se va realiza doar prin si cu sprijinul acesteia, cumparatorul avand garantia ca tranzactia se va finaliza in siguranta si legal. Va multumim si va felicitam ca ati ales SIGURANTA TRANZACTIEI!

IDACTIV IMOB: 205421

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0747299251

Date despre teren obtinute de la vanzator: teren situat in localitatea Resita, cartier Calnic, utilitati la limitaproprietatii, drum secundar betonat, este plan.

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reia-teren-intravilan-1081-mp-zona-cartierul-francez-IDqgq4.html>



Florin Lucian
Agentie
0722 667 697

+40 722 667 697

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Reșița, teren intravilan, 1081 mp., zona "Cartierul Francez"

Caras-Severin (Judet), Resita

37 900 €
35 €/m²

Prezentare generala

 Suprafata	1.081 m ²	 Tip teren	teren intravilan
 Inclinatie	slab (10° to 20°)	 Siguranta	cere informatii
 Vizionare la distanta	cere informatii	 Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Agentia Imobiliara VALTEOS INTERIMOB vă propune spre vânzare un teren în suprafață de 1081 mp., situat în intravilanul localității Resita "CARTIERUL FRANCEZ", cu cale de acces la DJ 581 (Resita-Lupac).

Terenul este intabulat , deține documentație topografică cu PAD (Plan de Amplasament și Delimitare) și este pretabil pentru construcție casă, fiind amplasat în vecinătatea altor terenuri cu construcții branșate la utilități.

Imobilul este situat într-o zonă împădurită, o oază de liniște și relaxare.

Dacă doriți să vindeți / cumpărați / închiriați un imobil, echipa noastră vă stă la dispoziție și va răspunde cu promptitudine, seriozitate și profesionalism solicitărilor, vă consiliază și vă ajută în obținerea tuturor documentelor necesare finalizării tranzacției (bancă, cadastru, topografie, intabulare, certificat energetic, extras de carte funciară, etc)

Dacă v-am stârnit interesul, dați-ne șansa să vă convingem!

Tel. – 0722667697 – Lucian

– 0725251078 – Violeta

Date obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: terenul este situat in Resita drumul Lupacului in Cartier Francez, are utilitatile la limita proprietatii, prezinta panta lina, drum de acces secundar pietruit.

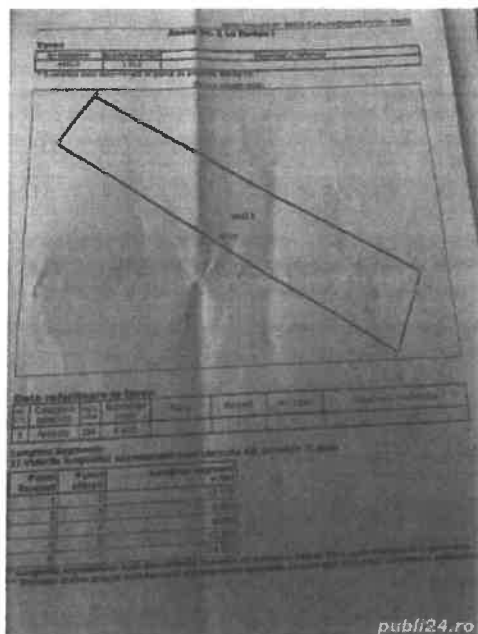
Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/h62fe1f28i9771iid52ff38h44978569.html>

Vand teren intravilan

Caras-Severin, Resita

30 EUR



1/5



Salveaza oferta pe mail



0769352896

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

Visualizari: 2

Raporteaza



Tismanaru Flavian

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe

**Specificatii**

Suprafata terenului

1613,0 m²

Front stradal

20

Cod de identificare

Ancpi 46913

Destinatie

Rezidential

Descriere

1613 mp teren intravilan la lot 1 pe calea Caransebesului cu intrare din drumul national 58, front stradal 20 m, lungime 100 m, pret 30 / mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0769352896

Date despre teren obtinute de la vanzator : terenul este situat in Resita, Calea Caransebesului, la drum principal asfaltat, are utilitati la limita, prezinta panta.

Grila comparatie directa

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	590	1068	1.100	1.613
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		33,50	35,00	30,00
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Elemente specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Conditii de finantare	la plata	la plata	la plata	la plata
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Conditii vanzare	normale	normale	normale	normale
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Conditile pietei	recent	recent	recent	recent
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	Resita	Resita Calnic	Resita Zona Lupacului	Resita Calea Caransebesului
Valoarea ajustare (%)		25%	10%	25%
Pret ajustat		37,69	34,65	33,75
Caracteristici fizice				
Acces	drum betonat/secundar	drum betonat/secundar	drum pietruit/secundar	drum asfaltat/principal
Valoarea ajustare (%)		0%	-5%	
Pret ajustat		37,69	36,38	32,06
Topografie	plan/forma regulata	plan/forma regulata	panta lina/forma neregulata	panta/forma regulata
Valoarea ajustare (%)		0%	10%	15%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
Utilitati	la limita	la limita	la limita	la limita
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
Suprafata	590	1.068	1.100	1.613
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
Front stradal	1	1	1	1
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
C.M.B.U.	locuri de parcare private	rezidential	rezidentiala	rezidentiala
Valoarea ajustare (%)		-75%	-75%	-75%
Pret ajustat		9,42	10,01	9,22
Total ajustare bruta		39,15	38,40	39,09
Total ajustare bruta (%)		117%	110%	130%
			total ajustare bruta cea mai mica	
Valoarea estimata (euro/mp)			10	
Valoare teren			5.900 €	
Valoare teren (lei)			29.194 lei	

Valoare unitara teren 10 EUR/mp

Valoare piata teren 5.900 Eur

Ajustarile s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -10%
- Drept de proprietate :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de finanțare :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de vânzare :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de piață :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Localizare :
 - Au fost ajustate comparabilele deoarece terenurile se afla in zone cu atractivitate mai mare din punct de vedere rezidential, in urma analizei datelor de piata secundare au rezultat aceste diferente intre zonele analizate;
- Acces:
 - Au fost ajustate comparabilele pentru tipul de acces, in urma analizei datelor de piata secundare au rezultat aceste diferente intre tipurile de acces analizate;
- Topografie:
 - Au fost ajustate comparabilele pentru forma terenului si planeitate;
- Tip teren:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Utilitati :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Suprafata:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Front stradal:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici economice:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- C.M.B.U.:
 - Au fost ajustate comparabilele pentru utilizarea terenurilor in functie de posibilitatea de utilizare actuala;

5. Concluzia asupra valorii.

Proprietatea imobiliara, alcatuita din teren intravilan – curti constructii avand utilizare de spatii verzi, inregistrat in CF nr. 47036 Resita – S = 390 mp si CF 47418 Resita – S = 200 mp, in suprafata totala de 590 mp, situata in Resita, Al. Gugu, proprietatea MUNICIPIUL RESITA - DOMENIUL PRIVAT, conform actelor de proprietate prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

Valoarea obtinuta in urma evaluarii prin metoda comparatiilor directe = **5.900 EUR**

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul proprietatii (proprietate de tip teren intravilan – curti constructii avand utilizare de spatii verzi), abordarea prin piata este cea mai adecvata de aplicat.
2. **Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Informatiile privind vanzarile si ofertele de terenuri sunt mult mai precise decat informatiile privind chirile(arendele), in general piata imobiliara specifica fiind o piata predominanta a vanzarilor de terenuri.
3. **Cantitatea informatiilor.** Informatiile de piata privind chirile(arendele) sunt mai limitate decat cele pentru vanzari.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma abordarii prin piata.

Potrivit acestei metode, valoarea imobilului este de (rotund):

5.900 EUR, respectiv 29.194 lei

la cursul valutar de 4,9481 lei/EUR valabil pentru data de referinta a evaluarii (21.03.2022)

6. Anexe Fotografii





Documente puse la dispozitie



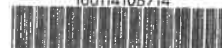
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47036 Reșița

Nr. cerere 10915
Ziua 16
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
10014108714



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 42730

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47036		390	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46826 / 23/08/2021		
Act Administrativ nr. 265, din 29/07/2021 emis de Municipiul Resita;		
B1	Se deschide C.F. nr. 47036 /UAT Reșița în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 47036/ UAT Resita descris în partea I, adus din CF nr. 42730 /UAT Reșița	A1
9951 / 10/03/2022		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 10/03/2022 emis de Primaria Resita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HCL nr.86/24.02.2022 - Anexa 22.1, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RESITA, -Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

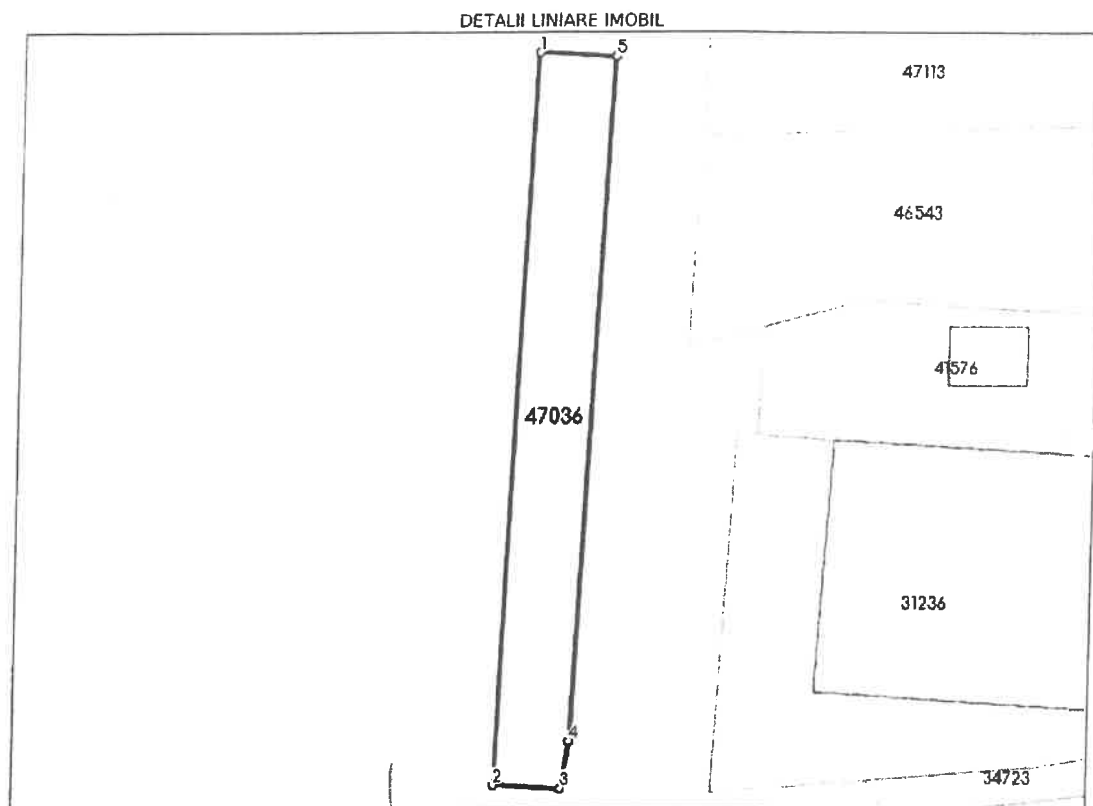
Carte Funciară Nr. 47036 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47036	390	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	390	-	-	-	Se dezlipeste din nr top G101/10, inscrie în CF vechi 4595 Clinic

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	61.844
2	3	5.777
3	4	4.029
4	5	57.841
5	1	6.41

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 47036 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpl.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/03/2022, 19:02



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47418 Reșița

Nr. cerere	9036
Ziua	04
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100113750477



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 46790

Adresa: Loc. Resita, Al Gugu, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47418	200	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9036 / 04/03/2022		
Act Administrativ nr. 87, din 24/02/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Resita;		
B1	Se deschide C.F. nr. 47418 /UAT Reșița în baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 47418/ UAT Resita descris în partea I, adus din CF nr. 46790 /UAT Resita	A1
Act Administrativ nr. 477, din 17/11/2021 emis de Consiliul Local Resita; Act Administrativ nr. 90313, din 16/12/2021 emis de Primaria Resita;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 46790/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 64302 din 21/12/2021;		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

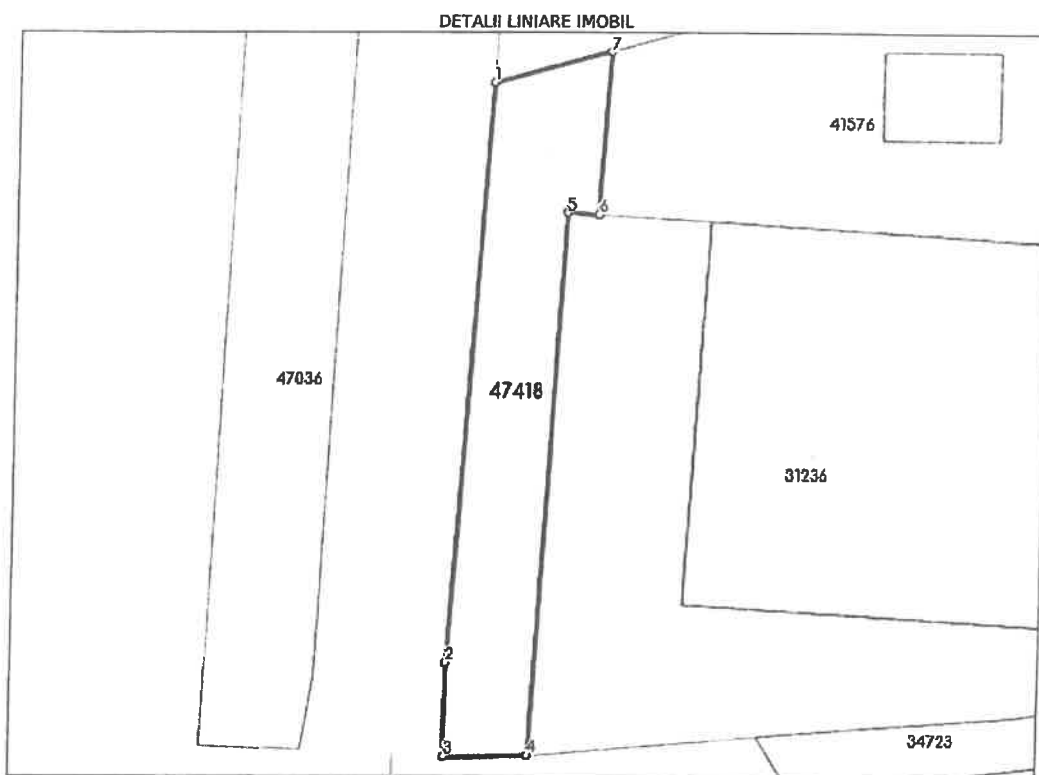
Carte Funciară Nr. 47418 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47418	200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	200	-	-	-	Se dezlipeste din nr top G101/5/1 inscris in CF 46790 Resita

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.592
2	3	5.252
3	4	4.681
4	5	30.491
5	6	1.734
6	7	9.119

Carte Funciară Nr. 47418 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	6.76

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

17-03-2022

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

MIHAELA LOREDANA GALESCU

Mihaela-

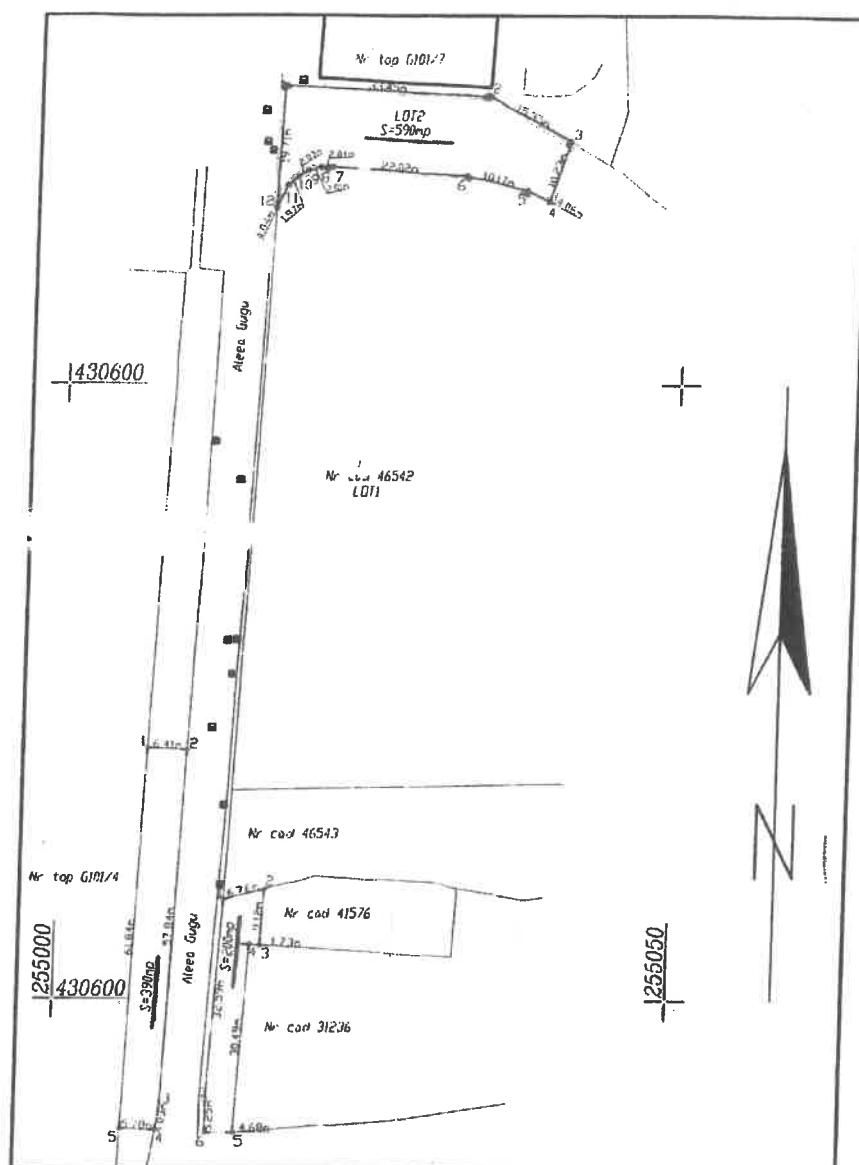
Loredana și se

Galescu

Digitally signed by Mihaela-Loredana
Galescu
DN: cn=MI, o=Reșița, ou=BCPI Reșița,
c=RO, email=mihaela-loredana.galescu@bcpi.ro,
ou=BCPI Reșița, st=Caracul, serial=17114832, email=mihaela-loredana.galescu@bcpi.ro
Date: 2022.03.17 11:48:32 +0200

Referent,

(parafa și semnătura)



— 590 mp - Primarie
 — 590 mp - Termoconstruct SRL

Persoana fizica autorizata ING. CIUREA VALENTIN AURELIAN autorizatie CS nr 098			Beneficiar: TERMOCONSTRUCT SRL	Proiect nr:
SPECIFICATIE:	NUME SI PRENUME	SEMNATURA 	Denumire proiect:	Faza:
MASURAT:	Ing. Ciurea V. Aurelian	Scara: 1:1000	Denumire plansa: PROPOUNERE SCHIMB TEREN	Planşa nr:
DESENAT:	Ing. Ciurea V. Aurelian	Data: 2021		
VERIFICAT:	Ing. Ciurea V. Aurelian			

PREZENTATE DE SEMINTA,
 BORZA ALEXANDRU



CONTRA SEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL
 BACUR ALEXANDRU CORNEZ

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii:

Proprietate imobiliara reprezentata de "Teren intravilan", situata in localitatea Resita, Al. Gugu, Judetul Caras - Severin

Tipul proprietatii:

Proprietate imobiliara de tip teren intravilan inregistrata in CF 47114 Resita – in suprafata de – 590 mp

Proprietar:

SC TERMOCONSTRUCT SRL

Destinatar

SC TERMOCONSTRUCT SRL

Data raportului de evaluare

21.03.2022

Data de referinta a evaluarii:

21.03.2022

Data inspectiei:

Inspectia a fost realizata in data de 17.03.2022 de catre Dl. Havrileti Smetana Cristian

Curs valutar

1 Euro= 4,9481 LEI la cursul BNR din data de 21.03.2022

Beneficiar:

SC TERMOCONSTRUCT SRL

Cea mai buna utilizare:

Imobil de tip teren intravilan cu destinatie – drum public (Al. Gugu)

Scopul evaluarii:

Realizarea schimbului de terenuri cu suprafete identice intre SC Termoconstruct SRL si Primaria Resita.

Abordari utilizate :

Abordarea prin piata

Rezultatul evaluarii:

In opinia evaluatorului, valoarea de piata a proprietatii care face obiectul prezentului raport este:

29.194 LEI, echivalent 5.900 euro

Executantul evaluarii:

Havrileti Smetana Cristian – evaluator autorizat
membru titular ANEVAR – nr. legitimatie 17771



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan inregistrat in CF 47114 Resita
situat in localitatea Resita, Al. Gugu,
S = 590 mp
Judetul Caras - Severin



CLIENT **SC TERMOCONSTRUCT SRL**

DESTINATAR **SC TERMOCONSTRUCT SRL**

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

Martie 2022

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1 Identificarea si competenta ealuatorului	5
1.2 Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	5
1.3 Scopul evaluarii	5
1.4 Identificarea activului supus evaluarii.....	5
1.4.1. Identificare proprietate imobiliara	5
1.4.2. Drepturi de proprietate evaluate.....	5
1.5 Tipul valorii estimate	6
1.6 Data evaluarii	6
1.6.1 Data emiterii raportului.....	6
1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evluarii	6
1.7.1 Restrictii cu privire la documente.....	7
1.7.2 Insectia proprietatii.....	7
1.8 Natura si sursa informtiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
1.8.1 Documente avute la dispozitie.....	7
1.8.2 Documente/Informatii preluate din terțe surse	7
1.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
1.9.1 Ipoteze.....	8
1.9.2 Ipoteze speciale.....	9
1.10 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare	9
1.11 Restrictii de utilizare, difuzare și publicare	9
1.11.1 Restrictii de utilizare.....	9
1.11.2 Clauză de nepublicare.....	9
1.12 Descrierea raportului	10
2. PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1 Prezentarea generala a proprietatii imobiliare.....	10
2.1.1 Situatia juridica	10
2.1.2 Descrierea zonei si a accesului	10
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII.....	13
4.1 Descrierea proprietatii imobiliare.....	13
4.2 Abordari in evaluare	13
4.2.1 Cea mai buna utilizare.....	13
4.3 Evaluarea terenului.....	13
4.3.1 Metodologie	13
4.3.2 Comparatia directă	14
4.4.3. Comparabile utilizate	14
5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20
6. ANEXE	21

Certificare raport

Prin prezenta certific următoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele limitative prezentate in acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul de etica al meseriei sale;
- Activele supuse evaluarii au fost inspectate personal de catre evaluator.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Havrieti Smetana Cristian

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1 Identificarea si competenta ealuatorului.

Evaluatorul care a elaborat acest raport este Havrileti Smetana Cristian evaluator autorizat membru titular ANEVAR conform certificare.

Evalutorul are competenta necesara in domeniul specific al evaluarii – specializare EPI. Speta subiect a evaluarii nu a impus evaluatorului sa solicite asistenta suplimentar din partea unor specialisti.

Evaluatorul nu are nici o legatura sau implicare cu subiectul evaluarii sau cu partea/partile care au comandat evaluarea si nici cu ceilalti utilizatori desemnati.

1.2 Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Utilizatorii desemnati fata de care evaluatorul isi asuma responsabilitatea si numai pentru scopul mentionat in prezentul raport, sunt:

Solicitantul:

SC TERMOCONSTRUCT SRL

Destinatar:

SC TERMOCONSTRUCT SRL

Proprietar(i):

SC TERMOCONSTRUCT SRL

Prezentul raport de evaluare nu este destinat altor persoane sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat pentru utilizatorii desemnati.

1.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluării - realizarea schimbului de terenuri cu suprafete identice intre SC Termoconstruct SRL si Primaria Resita.

Utilizarea evaluării:

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

1.4.1. Identificare proprietate imobiliara

Proprietatea evaluata este de tipul: - Teren intravilan avand utilizare actuala de drum public (Al. Gugu) in suprafata de 590 mp.

Identificarea s-a facut in baza extrasului CF nr. 47114 Resita, si prin identificare factica la fata locului impreuna cu reprezentantul proprietarului.

1.4.2. Drepturi de proprietate evaluate

S-a evaluat dreptul de proprietate asupra imobilului care face obiectul evaluarii.

Nu s-a dispus de documente legate de restrictii asupra dreptului de proprietate(altele decat cele mentionate daca este cazul).

Nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate.

Nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptul de proprietate.

Mentiuni referitoare la sarcini:

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
55925 / 19/10/2021		
Act Notarial nr. 335, din 26/02/2021 emis de Onofrei Camelia Ramona;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2471206 LEI- si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
	1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA, CIF:8145422	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 46542/Reșita, inscrisa prin incheierea nr. 7504 din 01/03/2021; ipoteca de rang I	

Există sarcini notate în extrasul CF așa cum se observa mai sus. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră considerat integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

1.5 Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în **Standardul de Evaluare ANEVAR 2022, SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)** având următoarea definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nici o analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Moneda raportului

Conform uzanțelor, opinia finală a evaluării este prezentată în LEI

Piața specifică se raportează (ca tranzacții și oferte), însă, în monedă EURO;

Cursul mediu de schimb utilizat pentru conversie a fost prezentat mai sus.

1.6 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **21.03.2022**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

1.6.1 Data emiterii raportului.

Evaluarea a fost realizată în Martie 2022, care este și data raportului.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

Analiza documentelor primite de la solicitant/ destinatar

- documente juridice
- documente topo-cadastrale
- planuri și schite
- alte documente

Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției

- identificare, localizare, vecinătăți, etc.

Analiza pieței specifice

- analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc)
- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

1.7.1 Restrictii cu privire la documente

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcțiilor, sau alte documente legate de calitatea tehnică sau funcțională a acestora.

Nu am avut la dispoziție situații de lucrări investiții până la data evaluării.

Nu am avut la dispoziție schite ale cladirilor care sa identifice compartimentarile si dimensiunile acestora.

1.7.2 Inspecția proprietatii.

Inspecția a fost efectuată de către Havrileti Smetana Cristian evaluator autorizat impreuna cu reprezentantul proprietarului. Proprietatea a fost fotografiata si inspectata si s-au cerut date referitoare la proprietate.

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției.

Inspecția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit, a celorlalte documente avute la dispoziție.

Documente suplimentare solicitate dupa inspectie

Nu au fost solicitate documente suplimentare inafara celor primite initial si prezentate in cadrul raportului de evaluare.

1.8 Natura si sursa informtiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.8.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - Extras CF 47114 Resita nr. Cerere 10914/16.03.2022
- Documente topo-cadastrale
 - - Nu s-au pus la dispozitie
- Planuri și schite
 - - Plan de amplasament
- Documente legate de urbanism și proiectare
 - - Nu s-au pus la dispozitie
- Alte documente
 - - Nu s-au pus la dispozitie

1.8.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare.
 - Evaluatorul a facut identificarea pe baza adresei prezentate in extrasul CF (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs si documentele anexate)
- Informații privind piața specifică:
 - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - tocmai.ro
 - olx.ro
 - publi24.ro

- Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:
 - banatexpert.ro
 - altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage:"Costuri de rec.-Costuri inlocuire" –IROVAL
 - Normativ P135-95
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR
 - Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale sau internaționale (publicații tip „market research”)

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **reprezentantul proprietarului** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2 Ipoteze speciale

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- 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.

1.10 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Declar prin prezenta conformitatea evaluării cu SEV 2022, respectiv raportul întocmit de mine, Havrileti Smetana Cristian membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- ✓ Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (A.N.E.V.A.R.) 2022;
- ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru General)
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Glosarul 2022

1.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

1.11.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați").

1.11.2 Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu accept nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.12 Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul

2. Prezentarea datelor

2.1 Prezentarea generală a proprietății imobiliare

2.1.1 Situația juridică

Proprietatea este identificată juridic prin CF 47114 Resita.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47114 Reșița

Nr. cerere 10914
Ziua 16
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare

100114108099



A. Partea I. Descrierea imobilului

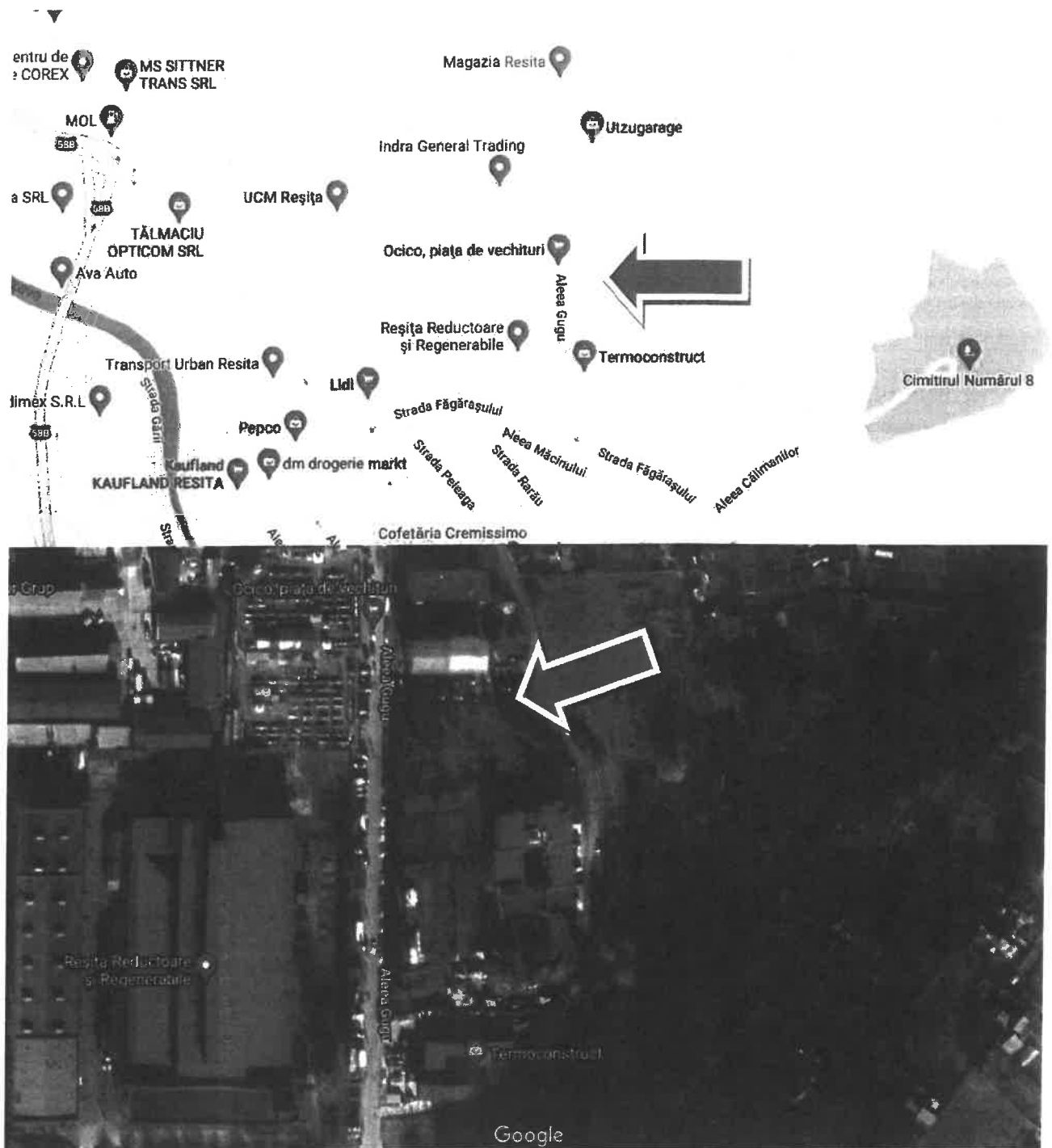
TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Al. Gugu, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47114	590	... Teren

2.1.2 Descrierea zonei și a accesului

Proprietatea este situată în localitatea Resita, Al. Gugu. Accesul la proprietate se face de pe strada secundară betonată. În zona sunt blocuri, incinte industriale și terenuri libere.



3. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Delimitarea pietei locale specifice si analiza acesteia s-a facut tinand cont de tipul proprietatii evaluate, caracteristicile ei, aria pietei, proprietati echivalente disponibile sau complementare.

In cazul prezentei proprietati, piata specifica se defineste ca piata proprietatilor de tip teren intravilan situate in localitatea Resita.

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil 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.

Ofertele de vanzare a unor proprietati similare sunt reduse datorita tipului proprietatii si localizarii acesteia

Pentru Resita, situația terenurilor este specifică zonei de vest a țării. Oferta de proprietăți similare este scăzută.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Potentialul de creștere al pieței se va menține cel puțin 3-4 ani, iar faptul că cererea este pe departe de a fi satisfăcută justifică proiectele de investiții derulate de diferite companii. Piața este foarte dinamică, dar sistemul de reglementări din domeniu a împiedicat o dezvoltare mai accentuată a sectorului.

Echilibrul pieței. Previziuni

În prezent, punctul de echilibru al pieței pentru acest tip de proprietăți este departe de a fi atins, dar odată cu începutul anului, își face prezenta o oarecare maturizare a pieței imobiliare. Se remarcă o ușoară tendință de echilibrare, creșterea fiind temperată de diminuarea cererii solvabile în primele luni ale anului.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1 Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară este de tip - teren intravilan utilizat ca drum public (Al. Gugu) în localitatea Resita, Al. Gugu.

Terenul este plan are acces la drum secundar asfaltat. Este delimitat de gard din plasă de sarma împletită, drumul de acces și bloc de locuințe. Are utilități la limita proprietății. În zonă sunt blocuri, incinte industriale și terenuri libere. Terenul are ca și utilizare prezenta – drum de acces.

4.2 Abordări în evaluare

4.2.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

În acest caz având în vedere utilizarea actuală a terenului cea mai bună utilizare nu se aplică.

4.3 Evaluarea terenului

4.3.1 Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Compararea directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală

- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.3.2 Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau în curs de tranzacționare – oferte existente pe piața, pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 –Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la: drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.4.3. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-teren-calnic-intravilan/2e640i3545327933195ed95d21i825d1.html>

Resita, teren calnic, intravilan
Carac-Severin, Resita Vest Vezi pe harta

36 000 EUR

Salveaza oferta pe mail

CS 09CHM

omimo.ro

0747299251

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga Email

Contactează o vânzător

Fa oferta

Vizualizat: 684

Raportaza

Vlad Carmen

Vezi toate anunturile

Trimite

Distribuie anuntul pe

f e t

Comparteați pe

Specificatii

Suprafata terenului	1088,0 m ²	Front stradal	21
Numar fronturi	2		

Descriere

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

1. Teren pentru constructie casa, hala sau investitie pentru servicii!!!

Teren intravilan in Cartier Calnic, in suprafata de 1088 Mp la drumul principal.

Proprietatea are acces in imediata apropiere la apa, canal, curent, gaz.

Nu se afla in zona cu risc de inundatii, pretul fiind negociabil.

Daca si dumneavoastra aveti o proprietate in Resita sau in Judetul Caras-Severin si doriti sa o vindeti sau sa o inchinati, va rugam sa sunati la numerele de telefon 0784 726 875 - Petre Culcea si vom crea un profil personalizat pentru vanzarea sau inchirierea acesteia, vizitati pe site-ul oficial de imobiliare al orasului: resita.activmob.ro

2. Situatia juridica:

Aceasta proprietate detine informatii reale, fiind verificata si evaluata in prealabil de Compartimentul Suport Back-Office.

Detine contract de vanzare-cumparare, cadastru, intabulare si este liber de sarcini.

RECOMANDARE: PENTRU A VIZUALIZA TOATE OFERTELE SI A PRIMI NOTIFICARI CU NOILE OFERTE, VA RUGAM SA SOLICITATI CERERE DE PRIETENIE PE FACEBOOK, Petre Culcea Activmob Resita SAU ACCESATI SITE-UL OFICIAL DE IMOBILIARE AL ORASULUI: resita.activmob.ro

Compania ACTIV IMOB ROMANIA detine dreptul exclusiv de mediatizare a acestei proprietati, astfel intermedierea pentru vanzare-cumparare se va realiza doar prin si cu sprijinul acesteia, cumparatorul avand garantia ca tranzactia se va finaliza in siguranta si legal. Va multumim si va felicitam ca ati ales **SIGURANTA TRANZACTIEI!**

ID ACTIV IMOB: 208421

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0747299251

Date despre teren obtinute de la vanzator: teren situat in localitatea Resita, cartier Calnic, utilitati la limitaproprietatii, drum secundar betonat, este plan.

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reia-teren-intravilan-1081-mp-zona-cartierul-francez-IDqqq4.html>



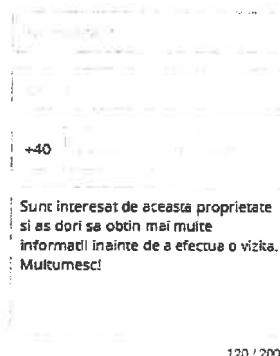
Reșița, teren intravilan, 1081 mp., zona "Cartierul Francez"

Caras-Severin (judet), Resita

37 900 €

35 €/m²

Filimon Lucian
Agentie
0722 667 697



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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Prezentare generala

 Suprafata	1.081 m²	 Tip teren	teren intravilan
 Inclinatie	slab (10° to 20°)	 Siguranta	cere informatii
 Vizionare la distanta	cere informatii	 Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Agentia Imobiliara VALTEOS INTERIMOB vă propune spre vânzare un teren în suprafață de 1081 mp., situat în intravilanul localității Resita "CARTIERUL FRANCEZ", cu cale de acces la DJ 581 (Resita-Lupac).

Terenul este intabulat , deține documentație topografică cu PAD (Plan de Amplasament și Delimitare) și este pretabil pentru construcție casă, fiind amplasat în vecinătatea altor terenuri cu construcții branșate la utilități.

Imobilul este situat într-o zonă împădurită, o oază de liniște și relaxare.

Dacă doriți să vindeți / cumpărați / închiriați un imobil, echipa noastră vă stă la dispoziție și va răspunde cu promptitudine, seriozitate și profesionalism solicitărilor, vă consiliază și vă ajută în obținerea tuturor documentelor necesare finalizării tranzacției (bancă, cadastru, topografie, intabulare, certificat energetic, extras de carte funciară, etc)

Dacă v-am stârnit interesul, dați-ne șansa să vă convingem!

Tel. – 0722667697 – Lucian

– 0725251078 – Violeta

Date obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: terenul este situat in Resita drumul Lupacului in Cartier Francez, are utilitatile la limita proprietatii, prezinta panta lina, drum de acces secundar pietruit.

Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/h62fe1f28i9771iid52ff38h44978569.html>

Vand teren intravilan

Caras-Severin, Resita

30 EUR

30 EUR / mp

Salvaza anuntul pe email

0769352896

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 2

Raporteaza

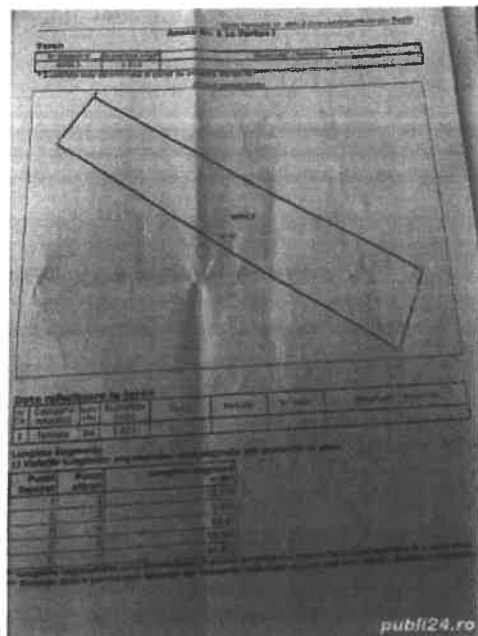


Tismanaru Flavian

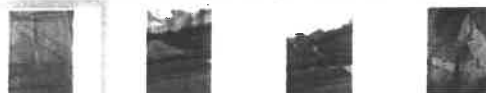
Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



1/5

**Specificatii**

Suprafata terenului

1813,0 m²

Front stradal

20

Cod de identificare

Ancpi 48013

Destinatie

Rezidential

Descriere

1813 mp teren intravilan la km 1 pe calea Garansebesului cu intrare din drumul national 58, front stradal 20 m, lungime 100 m, pret 30 / mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0769352896

Date despre teren obtinute de la vanzator : terenul este situat in Resita, Calea Caransebesuui, la drum principal asfaltat, are utilitati la limita, prezinta panta.

Grila comparatie directa

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	590	1068	1.100	1.613
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		33,50	35,00	30,00
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Elemente specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Conditii vanzare	normale	normale	normale	normale
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Conditile pietei	recent	recent	recent	recent
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		30,15	31,50	27,00
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	Resita	Resita Calnic	Resita Zona Lupacului	Resita Calea Caransebesului
Valoarea ajustare (%)		25%	10%	25%
Pret ajustat		37,69	34,65	33,75
Caracteristici fizice				
Acces	drum betonat/secundar	drum betonat/secundar	drum pietruit/secundar	drum asfaltat/principal
Valoarea ajustare (%)		0%	5%	-5%
Pret ajustat		37,69	36,38	32,06
Topografie	plan/forma regulata	plan/forma regulata	panta lina/forma neregulata	panta/forma regulata
Valoarea ajustare (%)		0%	10%	15%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
Utilitati	la limita	la limita	la limita	la limita
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
Suprafata	590	1.068	1.100	1.613
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
Front stradal	1	1	1	1
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		37,69	40,02	36,87
C.M.B.U.	drum public	rezidential	rezidentiala	rezidentiala
Valoarea ajustare (%)		-75%	-75%	-75%
Pret ajustat		9,42	10,01	9,22
Total ajustare bruta		39,15	38,40	39,09
Total ajustare bruta (%)		117%	110%	130%
			total ajustare bruta cea mai mica	
Valoarea estimata (euro/mp)			10	
Valoare teren			5.900 €	
Valoare teren (lei)			29.194 lei	

Valoare unitara teren 10 EUR/mp
Valoare piata teren 5.900 Eur

Ajustările s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -10%
- Drept de proprietate :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de finanțare :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de vânzare :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de piață :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Localizare :
 - Au fost ajustate comparabilele deoarece terenurile se afla in zone cu atractivitate mai mare din punct de vedere rezidential, in urma analizei datelor de piata secundare au rezultat aceste diferente intre zonele analizate;
- Acces:
 - Au fost ajustate comparabilele pentru tipul de acces, in urma analizei datelor de piata secundare au rezultat aceste diferente intre tipurile de acces analizate;
- Topografie:
 - Au fost ajustate comparabilele pentru forma terenului si planeitate;
- Tip teren:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Utilitati :
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Suprafata:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Front stradal:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici economice:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- C.M.B.U.:
 - Au fost ajustate comparabilele pentru utilizarea terenurilor in functie de posibilitatea de utilizare actuala;

5. Concluzia asupra valorii.

Proprietatea imobiliara, alcatuita din teren intravilan utilizat ca drum public(Al. Gugu), inregistrat in CF nr. 47114 Resita, in suprafata de 590 mp, situata in Resita, Al. Gugu, proprietatea SC TERMOCONSTRUCT SRL, conform actelor de proprietate prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

Valoarea obtinuta in urma evaluarii prin metoda comparatiilor directe = **5.900 EUR**

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul proprietatii (proprietate de tip teren intravilan – drum public), abordarea prin piata este cea mai adecvata de aplicat.
2. **Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Informatiile privind vanzarile si ofertele de terenuri sunt mult mai precise decat informatiile privind chiriile(arendele), in general piata imobiliara specifica fiind o piata predominanta a vanzarilor de terenuri.
3. **Cantitatea informatiilor.** Informatiile de piata privind chiriile(arendele) sunt mai limitate decat cele pentru vanzari.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma abordarii prin piata.

Potrivit acestei metode, valoarea imobilului este de (rotund):

5.900 EUR, respectiv 29.194 lei

la cursul valutar de 4,9481 lei/EUR valabil pentru data de referinta a evaluarii (21.03.2022)

6. Anexe

Fotografii



Documente puse la dispoziție



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47114 Reșița

Nr. cerere 10914
Ziua 16
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
100114108099



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Al Gugu, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47114	590	... Teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
55925 / 19/10/2021	
Act Notarial nr. 2409, din 18/10/2021 emis de Onofrei Camelia Ramona;	
Se înființează cartea funciară 47114 a imobilului cu numărul cadastral 47114 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 46542 înscris în cartea funciară 46542;	
B1	A1
Act Notarial nr. 858, din 11/12/2020 emis de Stefaniga Marinela; Hotărâre Judecatorească nr. 329, din 23/01/2019 emis de Stefaniga Marinela; Înscris Sub Semnatura Privată nr. 4172, din 07/12/2020 emis de Consultant Insolventă SPRL;	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, în condițiile Legii 85/2006, dobândit prin Adiudecare, cota actuală 1/1	
1) SC TERMOCONSTRUCT SRL, CIF:22208720	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 46542/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 3280 din 01/02/2021; poziție transcrisă din CF 31645/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 50822 din 14/12/2020;	
Act Notarial nr. 335, din 26/02/2021 emis de Onofrei Camelia Ramona;	
B4	A1
interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea	
1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA, CIF:8145422	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 46542/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 7504 din 01/03/2021;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
55925 / 19/10/2021	
Act Notarial nr. 335, din 26/02/2021 emis de Onofrei Camelia Ramona;	
C1	A1
Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2471206 LEI- și celelalte obligații de plată aferente creditului	
1) BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA SA, CIF:8145422	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 46542/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 7504 din 01/03/2021; ipoteca de rang I	

Carte Funciară Nr. 47114 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

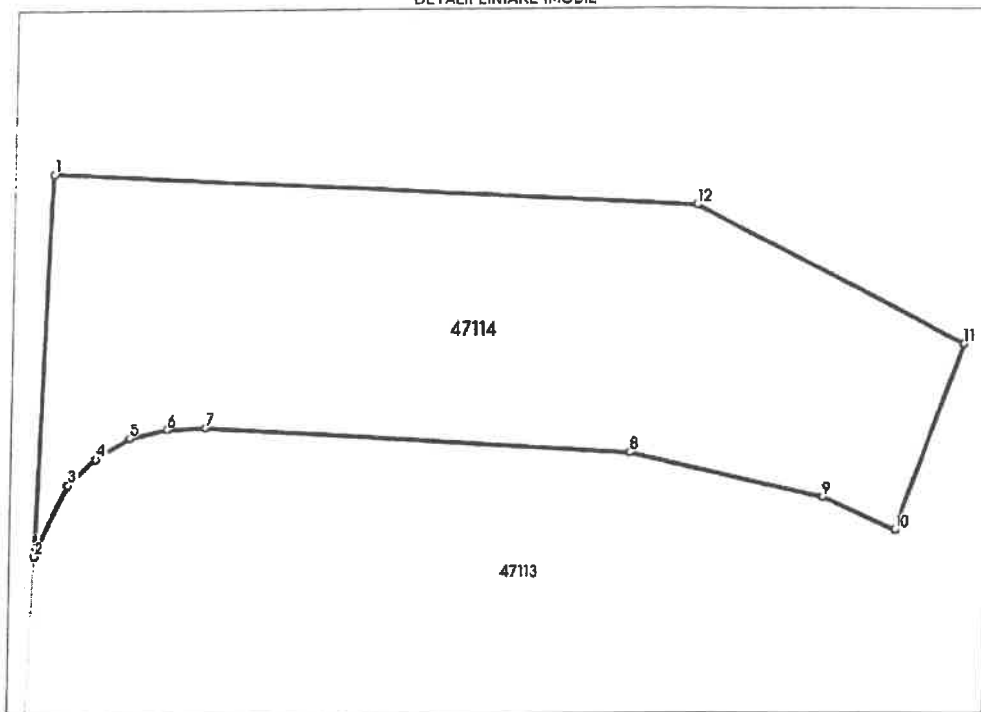
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47114	590	... Teren

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	590	-	-	-	Lot 2 - provine din dezmembrare nr cad 36542 Resita in doua loturi

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.709
2	3	4.038
3	4	1.971
4	5	2.028
5	6	2.012
6	7	2.038

Carte Funciară Nr. 47114 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	22.015
8	9	10.167
9	10	4.059
10	11	10.229
11	12	15.354
12	1	33.452

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

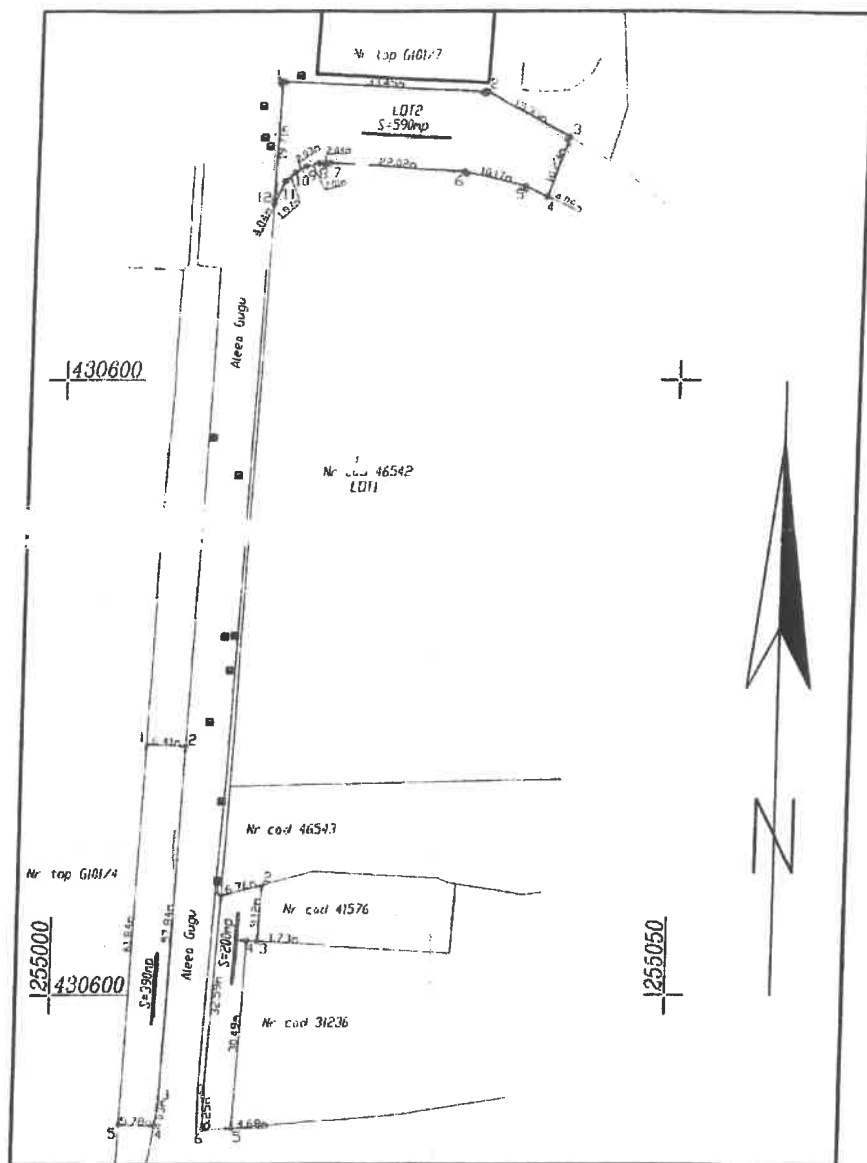
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/03/2022, 19:02



590 mp - Primarie
590 mp - Termoconstruct SRL

Persoana fizica autorizata ING. CIUREA VALENTIN AURELIAN autorizatie CS 098				Beneficiar:	TERMOCONSTRUCT SRL	Proiect nr:
SPECIFICATIE:	NUME SI PRENUME	SEMNATURA	Scara:	Denumire proiect:		Faza:
MASURAT:	Ing. Ciurea V. Aurelian	CIUREA VALENTIN AURELIAN	1:1000			
DESENAT:	Ing. Ciurea V. Aurelian		Data:	Denumire plansa:		Plansa nr:
VERIFICAT:	Ing. Ciurea V. Aurelian		Mar. 2021	PROPUNERE SCHIMB TEREN		

PRESEMİNTE DE SEMINȚĂ,
BORZA ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEA

