

ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 192
DIN 28.05.2020

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 89 mp, identificat în CF nr. 41936 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Călnic, str. Nergănița, nr. 14 către numiții Anițulesei Florin Valentin și Anițulesei Valentina - Andreea

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

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 29.571/11.05.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 29.576/11.05.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Ținând cont de cererea nr. 81.843/23.10.2019, prin care domnul Anițulesei Florin solicită cumpărarea terenului de 89 mp, identificat în CF nr. 41936 Reșița;

Văzând Raportul nr. 29.577/11.05.2020 privind verificarea terenului înscris în CF nr. 41481 Reșița; terenul nu este cuprins în H.G. 532/2002 privind atestarea domeniului public al județului Caraș - Severin;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 41936 Reșița;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 410/11.10.2019;

În baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Dumitru Doru Petrică nr. 229/11.12.2019, pentru evaluarea terenului în suprafață de 89 mp, identificat în CF nr. 41936 Reșița;

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

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

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

Luând în considerare art. 555 și următoarele precum și art. 876 și următoarele din Noul Cod Civil;

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

HOTĂRĂȘTE:

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

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 89 mp, identificat în CF nr. 41936 Reșița, conform Raportului de evaluare nr. 229/11.12.2019, întocmit de evaluator autorizat Dumitru Doru Petrică, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 89 mp, identificat în CF nr. 41936 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Călnic, str. Nergănița, nr. 14, județ Caraș Severin, către numiții Anițulesei Florin Valentin și Anițulesei Valentina -Andreea, la prețul de 1.160 euro, conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Dumitru Doru Petrică . TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

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

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

Art. 5 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 6 - Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către numiții Anițulesei Florin Valentin și Anițulesei Valentina -Andreea.

Art. 7 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

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;
- Numiților Anițulesei Florin Valentin și Anițulesei Valentina -Andreea;

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HADRIAN CONSTANTIN POPESCU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR**





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

Resita, Al. Pades, bl. 2, sc. A, ap. 6, jud. Caras-Severin

J11/77/2001 CUI RO 137575668

Cont nr. RO22BTRL01101202786459XX Banca Transilvania, Suc. Resita

Cont nr. RO89BUCUC45770192511RO98 Alpha Bank Suc. Resita

Cont nr. RO12TREZ1815069XXX000699 Trezoreria Resita

Telefon: 0727089229

e-mail: egon2001@gmail.com

Nr. raport: 229/11.12.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Identificat cu CF nr.41936 Resita, nr.Top 41936

situat in Municipiul Resita, loc. Calnic, str.Nerganita,nr.14, jud.

Caras-Severin

S = 89 mp

Utilizator: U.A.T. Municipiul Resita

11.12.2019

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 89 mp, inregistrat in CF nr.41936 Resita, Nr.Top 41936, situat in Municipiul Resita, loc. Calnic, str.Nerganita, nr.14, Jud. Caras Severin.

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

Prezentul raport de evaluare este realizat de către evaluatorul autorizat EPI, EBM, Doru Petrica Dumitru, membru acreditat ANEVAR EPI, EBM cu legitimația nr. 12378, care a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 11.12.2019, este:

1.160 EUR, echivalent a 5.540 LEI

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

Cu deosebită considerație,
Doru Petrica Dumitru – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului.....	6
3. Termenii de referinta al evaluarii	7
Obiectul evaluarii	7
Adresa proprietatii	7
Scopul evaluarii	7
Clientul si utilizatorul raportului.....	7
Proprietar	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Baza de evaluare.	7
Tipul valorii estimate	7
Data evaluarii	7
Inspectia proprietatii.....	8
Moneda in care se exprima valoarea estimata	8
Modalitati de plata.....	8
Conformitatea evaluarii cu SEV	8
Procedura de evaluare	8
Natura si sursa informatiilor.....	9
Responsabilitatea fata de terti.....	9
Ipoteze.....	9
Ipoteze speciale.....	11
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	11
Conformitatea evaluarii cu SEV	11
4. Prezentarea datelor	11
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	11
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului.....	12
Descrierea amenajarilor si constructiilor	13
Date privind impozitele si taxele	13
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente	13
Analiza pietei imobiliare	13
5. Analiza datelor și concluziilor	16
Cea mai buna utilizare	16
Metoda comparatiei directe	18
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	19
6. Anexe	20

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului de evaluare	11.12.2019	
Data inspectiei	09.12.2019 (Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii)	
Data evaluarii	11.12.2019	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Municipiul Resita, loc.Calnic, str.Nerganita, nr.14, Jud. Caras - Severin	
Cartier / amplasare	Periferic	
Utilitati	Energie electrica, apa(foraj propriu), gaz –pe proprietate, canalizare , iluminat stradal –la limita de proprietate	
Acces	Din drum secundar de pamant cu pietris	
Suprafata teren	St = 89 mp (din acte si masuratori cadastrale) (Teren intravilan rezultat in urma dezlipirii din imobilul cu nr.top 285/b/2/a/2/.../2/2/a/1, nr.cad 6184 inscris in cartea funciara nr.7 Cilnic)	
Proprietar	STATUL ROMAN (drept de administrare Consiliul Popular al Municipiului Resita)	
Utilizare existenta	Teren intravilan, partial construit	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (curs BNR)	4,7787 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	1.160 EUR	5.540 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini inregistrate	Conform extras CF prezentat (nr.cerere 35814/03.07.2019), sunt inregistrate sarcini: drept de folosinta Anitulesei Florin-Valentin si sotia Anitulesei Valentina-Andreea. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.	
Observatii speciale	La data inspectiei, pe terenul cu nr.top 41936, inscris in CF nr.41936 Resita, erau edificate 2 constructii, Anitulesei Florin-Valentin si sotia Anitulesei Valentina-Andreea proprietatea astfel: - Nr.cad.41936-C1,inscris in CF 41936-C1 constructie locuinta, anul construirii 1972, regim de inaltime parter, Sc=60 mp, situatia juridica: cu acte in CF propriu - Nr.cad.41936-C2,inscris in CF 41936-C2 constructie anexa, anul construirii 1972, regim de inaltime parter, Sc=20 mp, situatia juridica: cu acte in CF propriu. Constructiile mentionate mai sus, nu fac obiectul evaluarii. Valoarea de piata estimata nu include valoarea constructiilor.	

Diferente constatate in
urma inspectiei (fata de
documentele de
proprietate/documentatia
cadastrala)

-

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluării numai fata de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștința de cauză și cu buna credință, ca:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați al raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;
- ✓ Subsemnatul, Doru Petrica Dumitru, declar că am inspectat personal proprietatea evaluată.

Doru Petrica Dumitru – MTA

Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii	Proprietatea imobillara - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietatii	Municipiul Resita, loc.Calnic, str.Nerganita, nr.14, Jud. Caras - Severin
Scopul evaluarii	Estimarea <i>valorii de piata</i> a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea vanzarii.
Clientul si utilizatorul raportului	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Proprietar	STATUL ROMAN
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre STATUL ROMAN, in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra teren este înscris în Cartea Funciară nr. 41936 Resita, jud Caras Severin, cu nr. cadastral 41936. În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății sunt înregistrate sarcini. <i>Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.</i>
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a <i>valorii de piata</i> a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, <i>valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.</i> Metodologia de calcul a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a Bunurilor 2018.
Data evaluarii	La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor

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

Inspectia proprietatii

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

Moneda in care se exprima valoarea estimata

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

Modalitati de plata

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

Conformitatea evaluarii cu SEV

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

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102- Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 400 – Verificarea evaluarii
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății Imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ inspectia proprietatii;
- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✓ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;

- ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor

Documentele si schitele puse la dispozitia evaluatorului:

- Extras de Carte Funciara nr. 41936 Resita, nr.cerere 35814/03.07.2019;
- Extras de Carte Funciara nr. 41936-C2 Resita, nr.cerere 35814/03.07.2019
- Extras de Carte Funciara nr. 41936-C1 Resita, nr.cerere 35814/03.07.2019
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:200;
- Certificat de urbanism nr.410/11.10.2019;
- Cerere nr.81843/23.10.2019

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

Responsabilitatea fata de terti

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

Ipoteze

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

studiilor necesare pentru a le descoperi;

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

Ipoteze speciale	Nu sunt
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
Conformitatea evaluării cu SEV	Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	Conform documentelor (<i>extras de carte funciara nr.41936 Resita</i>), proprietatea este descrisă astfel: - Teren intravilan, având suprafața de 89 mp, nr.Top: 41936 Proprietar: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 cu drept de administrare Consiliul Popular al Municipiului Resita Adresa: Municipiul Resita, Loc.Calnic, str.Nerganita, nr.14, jud.Caras-Severin
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.
Date despre zonă, oraș,	○ Proprietatea este amplasată în zona periferică a loc.Calnic, cartier al Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, cu acces auto din drum de

**vecinatati si
amplasare**

pământ cu pietris. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.

- Tipul zonei: rezidential/comercial
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun (autobus)
- Unitati comerciale in apropiere: Da, mici comercianti
- Unitati de invatamant: Nu
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Da, Barzava
- Altele: -

**Informatii
despre
amplasament.
Descrierea
terenului**

Proprietatea este amplasata în zona periferica a loc.Calnic, cartier al Municipiului Resita, jud. Caras-Severin, cu acces auto din drum de pământ cu pietris. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport;

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: $S = 89$ mp (din masuratori cadastrale)
- Inclinare: plan
- Forma: regulata
- Utilitatile zonei:
 - Retea urbana de energie electrica: **existenta**
 - Retea urbana de apa: **existenta**
 - Retea urbana de termoficare: **inexistenta**
 - Retea urbana de gaze: **existenta**
 - Retea urbana de canalizare: **existenta**
 - Retea urbana de telefonie: **existenta**

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Nu este cazul

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății nu sunt disponibile.

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

Analiza pietei imobiliare

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

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

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

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

Definirea pietei specifice

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piata specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport

de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinatie rezidentiala situate in zone similare din cartiere a Municipiului Resita, Jud. Caras-Severin.

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

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

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

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

Generalitati

Resita - resedinta a judetului Caras – Severin, este amplasata in sud-vestul Romaniei, in partea de nord, nord-vest a judetului, pe cursul mijlociu al raului Barzava, la poalele muntilor Semenlc, 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: Semenlc, Vallug-Crivala, 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 Lunca Pomostului format in marea majoritate din blocuri de locuit P+4 etaje.

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

Oferta competitiva

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

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

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

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

Cererea solvabila

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

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

In general, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului

investitional si scaderea nivelului creditarii.

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

Echilibrul pietei. Previziuni

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

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

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in

loc.Calnic, cartier al Municipiului Resita, Jud. Caras-Severin.

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

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim productiv
Rezidential	da	da	da	da
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	nu

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

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

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

Metode de evaluare

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

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

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

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

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

**Metoda
comparatiei
directe**

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

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

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

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

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 15-29 EUR/mp.

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

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

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

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

1.160 EUR, echivalent a 5.540 LEI

**Analiza
rezultatelor și
concluzia
asupra valorii**

Valoarea rezultată în urma aplicării metodei de evaluare selectate este următoarea:

Abordarea prin comparația directă = **1.160 EUR**

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

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este metoda comparației directe.

Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca

abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):

1.160 EUR, echivalent a 5.540 LEI

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

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare**Metoda comparatiei directe**

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

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

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

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

Ofertele de vanzare ale terenurilor similare din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt reduse ca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 15-29 EUR/mp, pretul diferind in functie de destinatie, localizare, suprafata, deschidere, utilitati, etc.

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	89,00 mp	653,00 mp	1325,00 mp	1300,00 mp
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	19 €/mp	12,0 €/mp	13 €/mp
TIPUL COMPARABILULUI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANȘABIL	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Reșița, loc. Cainic, str. Nărgenita	Reșița, zona Cămin Căminului	Reșița, Cămin Căminului, km 1	Reșița, Cămin Timisoara
		locatie mai buna	locatie similara	locatie mai buna
SUPRAFAȚA (mp)	89,00 mp	653 mp	1325 mp	1300 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare etc.)	pavament cu pietris	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITĂȚI DISPONIBILE	toate utilitățile	la limita proprietății	în. și apă la limită, canalizare, gaz - în zonă	în zonă
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	regulată	regulată	regulată

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, Printscreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PĂRECHI DE DATE				
Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafața (mp)	89,00 mp	653 mp	1325 mp	1300 mp
Pret ofertă/vanzare (€/mp)		19 €/mp	12 €/mp	15 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marje de negociere din piață specifice (%)		-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-2,8 €/mp	-1,8 €/mp	-2,8 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		16 €/mp	10 €/mp	12 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	10 €/mp	12 €/mp
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	10 €/mp	12 €/mp
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	10 €/mp	12 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	10 €/mp	12 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curante	Curante	Curante	Curante
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	10 €/mp	12 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Mun.Reșta, loc. Călnic, str. Narganite	Reșta, zona Calea Cărnăsebaului	Reșta, Calea Cărnăsebaului, km 1	Reșta, Calea Timlepuș
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie similara	locatie mai buna
Quantum ajustare (%)		-15%	0%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-2 €/mp	0,0 €/mp	-1,9 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		14 €/mp	10 €/mp	11 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	89,00 mp	653 mp	1325 mp	1300 mp
Quantum ajustare (%)		0%	10%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	1,0 €/mp	1,3 €/mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare etc)	drum secundar de pavament cu pietris	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
Quantum ajustare (%)		-10%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		-1,4 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITĂȚI DISPONIBILE	toate utilitățile	la limita proprietății	în. el. ape la limita, canalizare, gaz - în zona	în zona
Quantum ajustare (%)		0%	15%	15%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	1,5 €/mp	1,5 €/mp
FORMA ÎN PLAN & DESCHIZEREA	regulată	regulată	regulată	regulată
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-18%	25%	25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1,4 €/mp	2,6 €/mp	2,7 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	13 €/mp	14 €/mp
Cheltuieli pt. obținerea stăruii de teren construite nu	da	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		5%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		12,84 €/mp	12,76 €/mp	13,96 €/mp
Ajustare specific brută absolută	(€)	4,6 €	3,6 €	4,6 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	39%	36%	36%
Numărul de ajustări	(buc.)	3	2	3
VALOARE DE PIATĂ*		13 €/mp	1.160 €	5.540 lei

*Conform art. 65/116, art. 11, selectarea condusului asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Ca. 11, care este cea mai apropiată de preț real, juridic și economic de proprietatea subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai multe ajustări.

4.776716/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

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

Ca_A: Reșita, zona Bolnovet-Land - locație similară

Ca_B: Reșita, str. Timișoarei (în apropiere stația de ambulanță)

Ca_C: Reșita, Calea Caransebeșului - locație mai bună (-10 %)

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

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

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

Ca_A - nu necesită ajustări

Ca_B - nu necesită ajustări

Ca_C - nu necesită ajustări

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

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE

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

Ca_A: drum asfaltat - similar

Ca_B: drum pietruit - inferior (5 %)

Ca_C: drum pietruit - inferior (5 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA/RELIEFUL

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

Ca_A: plan - similar

Ca_B: plan - similar

Ca_C: plan - similar

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

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența, tipul utilităților și serviciile disponibile la amplasamentul, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fosa septică, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul tipului garaj, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alternative (lemn, pământ, etc), GP, etc), se conduc în direcția aspectului. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însoțirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. realizarea arde sunt necesare costuri suplimentare.

Ca_A: la limita proprietății - similar

Ca_B: la limita proprietății - similar

Ca_C: în zonă - inferior (15 %)

Nivelul ajustărilor ține cont de cât er recunoscut un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare aditivă diferită față de cel de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Căminele din dimensiuni și formă terenului asupra valorii proprietății imobiliare variabilă odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, sau dintr-o anumită tendință a valorii atunci când acesta caracteristici ale comparabilei (formă/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată -

B: regulată -

C: regulată -

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

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

Acum, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scutirii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Ca_A: da - inferior (5 %)

Ca_B: nu este cazul - similar

Ca_C: nu este cazul - similar

PREȘEDINTE DE ȘEȘINTĂ
HABRIAN CONSTANTIN GORESCU

[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN COPIER BUCUR

Acces, vecinatati



09.12.2019



09.12.2019

Perspectiva teren



09.12.2019



09.12.2019



09.12.2019



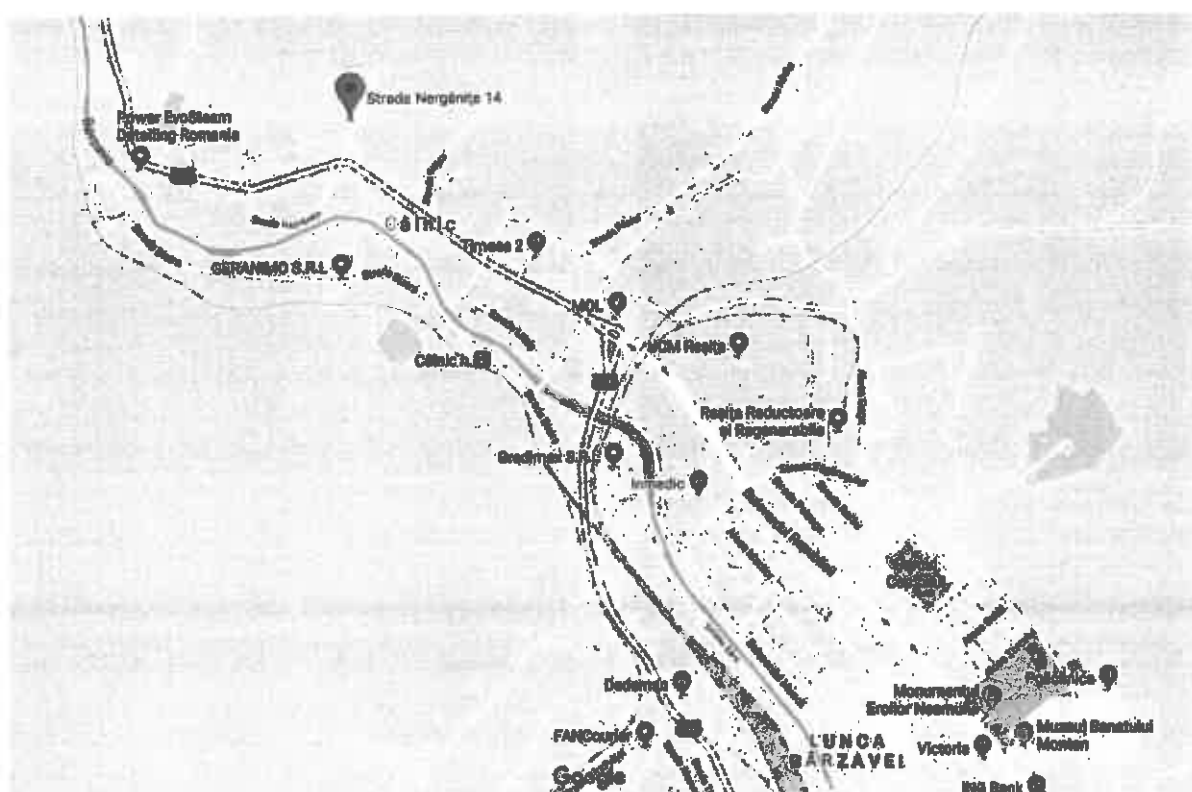
09.12.2019



09.12.2019



09.12.2019





<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Comparabila A

publi24.ro
a marca romcomedia

Contul meu ★ Favorite 66 Livrare Gratuită ? Ajutor + Ajută

Vând teren resita
9 Case-Berwin, Resita

13 600 EUR
Valeabil din 21.10.2019 08:31:01

0770516470

Meșaj Fa oprită

Vizualizat 610
Repornit

paui
☎ Telefon validat
Vizi toate anunturile
+ Adresa email

Distribute anuntul pe

< >

< >

Specificatii

Suprafata terenului **663,0 m²**

Descriere imobiliara

Vând teren intravilan Resita, 663m cu Proiect de casa în zona Calea Caransebeșului. Pret 13600 euro.
Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-resita/56ff0f69h607i29e742deg14idh7664.html>

Comparabila B

publi24.ro
o mare rusomedia

Proprietar vand teren intravilan urgent
Cares-Severin, Resita Vezi pe harta



0740765030

Mesaj

Adauga fisier

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, gif cu o marime maxima de 10Mb.

Imagini

Fa oferta

Vizualizari: 2909

Raporteaza

 **Petruscu Lucian**

Specificatii

Suprafata terenului 1325,0 m²

Front stradal 19.00

Descriere imobiliara

proprietar vand teren intravilan urgent 1325 mp, calea carenebesului km 1, utilitati curent si apa , langa parcele, drum pietruit, case construite in vecinatate. pret 12euro/mp negociabil in limita bunului simt. tel 0740765030, suprafata totala: 1325.00

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/proprietar-vand-teren-intravilan-urgent/7b0e60717d6f6357.html>

Pret vanzare 12 eur/mp, negociabil

Comparabila C

publi24.ro
o marca rumedia Contul meu  Favorite **Vand 2 parcele teren (540 mp si 760 mp) pe
calea timisoarei 2****15 EUR** Caras-Severin, Resita  Vezi pe
harta

Valabil din 12.06.2019 11:42:46

Specificatii**Suprafata terenului** 1300,0 m²**Descriere imobiliara**

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

.

0744807411

 Mesaj Fa oferta Vizualizari: 1131 Raporteaza**gabi onciu**

Vezi toate anunturile

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

Oferte vanzare teren suplimentare



19 000 €

Contact prin Storyaro

0724 070 200
0722 665 522Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Căluș

Pe site din oct 2016

Anunțurile utilizatorului

Teren intravilan, ID 589

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

Raporteaza

Oferit de	Agentie	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	975 m²		

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

Teren si fundatie casa drumul spre Tarnova cartier Bolnovat Land

Teren Intravilan

Suprafata 975 mp 16x65 mp

Caramida de samota 6-7000 bucati mai exista

Fundatie beton 9 m x 11 m

100 mp

Curant

Apa

Canalizare cu fosa septica de plastic cu pastile

De la strada lend pana la teren 1km

Anunturi publicate de: Marcos Imobiliare

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

Resita, intravilan, 1000 mp. calea
caransebesului

15 500 EUR

9 Carae-Severin, Resita 9 Vezi pe
harta

Valabil din 01.11.2019 02:00:00

0747299251

Mesaj



Adauga fișier

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, pn
cu o marime maxima de 10Mb.

Fa oferta

Vizualizat: 657

Raporteaza

Vlad Carmon

Specificatii

Suprafata terenului 1000,0 m²

Front strada 20

Numar fronturi 3

Descriere imobiliara

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

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

1. Beneficii oferite de zona:

Foarte aproape de sosea pe Calea Caransebesului deasemenea si de utilitati apa, curent.

2. Beneficii tehnice ale ofertei: Detine alimentare cu apa iar curentul este depus proiect in derulare.

Teren drept in suprafata de cca 1000 Mp. intravilan, intabulat ptr constructie.

Acces auto normal pana in teren din sosea, inclusiv camioane de mare tonaj.

Daca si dumneavoastra aveti o proprietate in Resita sau in Judetul Carae-Severin si doriti sa o vindeti, va rugam sa sunati la numarul de telefon 0784 726 875, Petre Culcea si vom crea un profil personalizat pentru vanzarea acesteia, vizibil pe cel mai accesat site de imobiliare din zona. Va multumim!

3. Situatia juridica:

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

Proprietarul 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 SAU PE GOOGLE, activmob.ro, LA RUBRICA ECHIPA DIN RESITA. MULTUMIMI

ID ACTIV IMOB:201893

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-intravilan-1000-mo-calea-caransebesului/91153ifh63107699e796h6i3g3de0d98.html>

