

ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 191

DIN 28.05.2020

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 19,80 mp, identificat în CF nr. 45670 Reșița, cad. 4412, top R201/c/1/e, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, Bd. Revoluția din Decembrie, bl. 4, sc. 3, ap. 1, către numiții Bălu Ilie Mircea și Bălu Nicoleta

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

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 29.531/11.05.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 29.533/11.05.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Luând în considerare contractul de concesiune nr. 18.091/14.12.2005;

Ținând cont de cererea nr. 71.757/17.09.2019, prin care domnul Bălu Ilie Mircea solicită cumpărarea terenului de 19,80 mp, identificat în CF nr. 45670 Reșița, cad. 4412, top R201/c/1/e;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 45670 Reșița, cad. 4412, top R201/c/1/e;

Văzând Raportul nr. 29.535/11.05.2020 privind verificarea terenului înscris în CF nr. 41481 Reșița; terenul nu este cuprins în H.G. 532/2002 privind atestarea domeniului public al județului Caraș - Severin;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 376/12.09.2019;

În baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Dumitru Doru Petrică nr. 228/11.12.2019, pentru evaluarea terenului în suprafață de 19,80 mp, identificat în CF nr. 45670, cad. 4412, top R201/c/1/e Reșița;

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

Având în vedere H.C.L. nr. 319/29.11.2005 privind concesionarea unui teren pentru extinderea construcției existente, către dl. Bălu Ilie Mircea și soției Bălu Nicoleta;

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

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

Văzând Anexa nr. 16, poziția 297, parte integrantă a H.C.L. nr. 70/2020 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 386/29 octombrie 2019 privind aprobarea actualizării inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 19,80 mp, identificat în CF nr. 45670 Reșița, cad. 4412, top R201/c/1/e, conform Raportului de evaluare nr. 228/11.12.2019, 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 19,80 mp, identificat în CF nr. 45670 Reșița, cad. 4412, top R201/c/1/e proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, Bd. Revoluția din Decembrie, bl. 4, sc. 3, ap.1, județ Caraș Severin, către numiții Bălu Ilie Mircea și Bălu Nicoleta, la prețul de 1.663 euro, conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Dumitru Doru Petrică . TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

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

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

Art. 5 - La data semnării în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a terenului în suprafață de 19,80 mp, identificat în C.F. nr. 45670 Reșița, nr. cadastral 4412, top R201/c/1/e, încetează Contractul de concesiune nr. 18.091/14.12.2005 .

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

Art. 7- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri, vor fi suportate de către numiții Bălu Ilie Mircea și Bălu Nicoleta.

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

Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Numiților Bălu Ilie Mircea și Bălu Nicoleta;

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: 228/11.12.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Identificat cu CF nr.45670 Resita,
situat in loc. Resita, Bd.Revolutia din Decembrie,
bl.4,sc.3,ap.1,zona I
jud. Caras-Severin

Suprafata = 19,80 mp

Utilizator: U.A.T. MUNICIPIUL RESITA

11.12.2019

Catre: U.A.T. Municipiul Resita

Referitor la: TEREN in suprafata de 19,80 mp, Inscris in CF nr.45670 Resita, CAD 4412, Top R201/c/1/e, situat in localitatea Resita, Bd. Revolutia din Decembrie, bl.4, sc.3. ap.1, zona I, 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 catre evaluatorul autorizat EPI, EBM, Doru Petrica Dumitru, membru acreditat ANEVAR EPI, EBM cu legitimatia nr. 12378, care a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 11.12.2019, este:

1.663 EUR, echivalent a 7.948 LEI

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

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



Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA	
Data raportului de evaluare	11.12.2019	
Data inspectiei	10.12.2019 (<i>Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii</i>)	
Data evaluarii	11.12.2019	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Resita, Bd.Revolutia din Decembrie, bl.4, sc.3, ap.1, zona I, Jud. Caras - Severin	
Utilitatile zonei	Energie electrica, apa (retea localitate), canalizare (retea localitate), gaze naturale, iluminat public	
Acces	Bd.Revolutia din Decembrie- drum public asfaltat	
Suprafata teren	St = 19,80 mp (<i>conform acte si masuratori cadastrale</i>)	
Proprietar	STATUL ROMAN, drept de administrare Consiliul Local al Municipiului Resita	
Utilizare existenta	Teren intravilan	
Curs de schimb valutar	4,7787 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	1.663 EUR	7.948 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini inregistrate	Conform extras CF prezentat, sunt inscrise sarcini: drept de concesiune pe o durata de 49 ani Balu Ilie Mircea si sotia Balu Nicoleta(contract de concesiune nr.18091/14.12.2005). Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.	
Observatii speciale	<i>Pe terenul cu nr.top R201/c/1/e, CAD 4412 inscris in CF nr.45670 Resita, este edificata o extindere a atelierului de proiectare existent, in prezent avand destinatia de spatiu comercial (la data inspectiei, nu se desfasurau activitati de comert), care nu face obiectul prezentului raport de evaluare.</i> <i>Valoarea de piata estimata nu include valoarea constructiei mentionate mai sus.</i>	
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	-	

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluarii numai fata de clientul și utilizatorul lucrarii și certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevarate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele și conditiile limitative prezentate și reprezinta analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și impartiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate;
- ✓ Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- ✓ Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- ✓ Detin cunoștințele și experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ✓ Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- ✓ La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua;
- ✓ Subsemnatul, Doru Petrica Dumitru, declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta al evaluarii

Obliectul evaluarii	Proprietatea imobiliara - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietatii	Resita, Bd.Revolutia din Decembrie, bl.4, sc.3, ap.1, zona I, 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 raportului	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Utilizatorul raportului	U.A.T. MUNICIPIUL RESITA
Proprietar	STATUL ROMAN, drept de administrare Consiliul Local al Municipiului Resita
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre STATUL ROMAN asupra teren in baza documentelor avute la dispozitie. În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, (nr.cerere 43253/26.08.2019) asupra proprietății sunt inscrite sarcini: drept de concesiune pe o durata de 49 ani, Balu Ilie Mircea si Balu Nicoleta. <i>Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.</i>
Baza de evaluare.	Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu
Tipul valorii estimate	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 10.12.2019 , de catre evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimatie nr. 12378, in prezenta dna Petrascu Florina Roxana si dna Barsanu Adela. 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 dispozitie de catre proprietarul terenului, respectiv:

- Extras de Carte Funciara nr.45670 Resita, nr.cerere 43253/26.08.2019;
- Extras de Carte Funciara nr.30602-C1-U25 Resita, nr.cerere 45421/09.09.2019;
- Extras de Carte Funciara nr.30602 Resita, nr.cerere 45421/09.09.2019;
- Contract de concesiune nr.58784/16.07.2018, incheiere de autentificare nr.3772/08.08.2018;
- Certificat de urbanism nr.376/12.09.2019;
- Cerere nr.71757/17.09.2019;
- Plan de Incadrare in zona scara 1:5000;

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 și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client și 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

-

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conformitatea evaluarilor cu SEV

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Conform documentelor (extras de carte funciara nr.45670 Resita), proprietatea este descrisa astfel:

- Teren , nr.top R201/c/1/e , CAD 4412 in suprafata de 19,80 mp

Proprietar: STATUL ROMAN asupra teren, STANCIU IOAN asupra constructii

Adresa: loc.Resita, jud. Caras-Severin.

**Identificarea
eventualelor
bunuri mobile
evaluate**

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

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

- Proprietatea este amplasată în zona centrala a localitatii Resita, Bulevardul Revolutia din Decembrie, jud. Caras-Severin, cu acces din drum principal asfaltat. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.
- Tipul zonei: comercial/rezidential
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun (autobus)
- Unitati comerciale in apropiere: Da, mici comercianti, LIDL, Carrefour
- Unitati de invatamant: Da, Universitatea Eftimie Murgu Resita
- Unitati medicale: Da, Policlinica
- Institutii de cult: Da
- Sedii de banci: Da, CEC Bank
- Institutii guvernamentale: Da, Primaria Resita, Consiliul Judetean Caras Severin
- Muze: Nu
- Parcuri: Da, Traian Vuia
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Da, Barzava
- Altele: Casa de asigurari de sanatate Caras Severin, Centrul de Transfuzie Sanguina, Plata Agroalimentara Resita Sud.

**Informatii
despre
amplasament.
Descrierea
terenului**

Proprietatea este amplasata in zona centrala a localitatii Resita, Bulevardul Revolutia din Decembrie, jud. Caras-Severin, cu acces din drum principal asfaltat;

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: $S_t = 19,80$ mp
- Deschiderea la strada: -
- Dimensiuni:
- Inclinare: plana
- Forma: regulata
- Acces: -
- Utilitatile zonei:
- Retea urbana de energie electrica: existenta

Retea urbana de apa: existenta

Retea urbana de termoficare: inexistentă

Retea urbana de gaze: existenta

Retea urbana de canalizare: existenta

Retea urbana de telefonie: existenta

- o Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

**Descrierea
amenajarilor si
construcțiilor**

Nu este cazul

**Date privind
Impozitele si
taxele**

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

**Istoric, incluzand
vanzarile
anterioare si
ofertele sau
cotatiile curente**

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu sunt disponibile.

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

**Analiza pietel
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 pieței specifice

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (rezidențială/comercială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinație comercială situate în zona centrală a localității Resita, Jud. Caras-Severin.

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

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

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

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

Generalități

Resita - 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 deschide cai de acces spre toate zonele turistice ale judetului: Semenic, Valug-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 Lunca Pomostului format in marea majoritate din blocuri de locuit P+4 etaje.

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

Oferta competitiva

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

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe

piata, numarul și valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

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

Cererea solvabila

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

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

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

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

Echilibrul pietei. Previziuni

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

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

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind *utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic*

posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

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

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

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

	1	2	3	4
Rezidential	da	da	da	nu
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	da

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

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

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (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.

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

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

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

In prezentul raport de evaluare nu s-au utilizat metode alternative de evaluare a terenului datorita lipsei informatiilor necesare pentru aplicarea acestor metode.

Metoda comparației directe

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 utilizări 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 tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat.

Anexat este prezentată *Grila comparațiilor de plată*. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea loturilor de teren analizate. Aceasta a fost estimată la:

1.663 EUR, echivalent a 7.948 lei

**Analiza
rezultatelor și
concluzia
asupra valorii**

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

Abordarea prin comparația directă = **1.663 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):

1.663 EUR, echivalent 7.948 LEI

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

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Mulți evaluatori utilizează această tehnică pentru că ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentuală.

În analiza prin comparația relativă, un factor cheie îl reprezintă proprietățile comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piața similară cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de corecție cantitativă.

Evaluatorul trebuie să cerceteze piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect.

Rolul comparației relative este să restrângă intervalul prețurilor pe care piața le recunoaște (la fel, intervalele trebuie să fie rezonabile). În analiza comparației relative, rezultate credibile

pot fi obținute prin încadrarea proprietății în cauză între comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare din punctul de vedere al caracteristicilor. În cazul în care comparabilele sunt fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită inferioară sau una superioară.

Dupa identificarea proprietatilor comparabile, dintre care unele superioare și altele inferioare proprietății de evaluat, încadrarea proprietății într-un interval cât mai restrâns se realizează prin determinarea corecției globale și aranjarea prețurilor într-un tabel în funcție de semnul corecției globale. Practic, după determinarea corecției globale se ordonează prețurile într-o ordine dată de corecția globală (pozitivă sau negativă) și se poziționează proprietatea de evaluat în acest interval. Astfel, în urma unui raționament al corecțiilor bine justificat, valoarea proprietății subiect se situează între cel mai mic preț al unei comparabile cu corecția globală negativă și cel mai mare preț al unei comparabile cu corecția globală pozitivă.

În concluzie, valoarea terenului, rezultată prin metoda comparației directe este:

$$V_{\text{teren}} = 1.663 \text{ EUR, echivalent a } 7.948 \text{ lei}$$

Mai jos este prezentată determinarea valorii prin metoda comparației de piață.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, în 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 transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.					
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare – oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.					
• Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (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 INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE					
Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	69 €	60 €	109 €	64 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	20 mp	1800 mp	1200 mp	1000 mp	651 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglari. urbanistice)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Reșita, Central (Revoluția din Decembrie)	Reșita, zona semicentrală (langa Autogara)	Reșita, Lunca Șarazelor (str. Făgărașului, zona Piața de mașini)	Reșita, Central (în apropierea Restaurantului OLE)	Reșita, Morosani
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	în pantă	drept	drept	în pantă
UTILITĂȚI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal	în zonă	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
ALTE ELEMENTE	0%	similare	similare	similare	similare
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial

GRILA DATELOR DE PIATA ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	20 mp	1800 mp	1200 mp	1000 mp	651 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	69 €/mp	60 €/mp	100 €/mp	64 €/mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Marginea negociere (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț eliberare amplasament	-	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)	-	62 €/mp	64 €/mp	90 €/mp	68 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Reșta, Central (Revoluția din Decembrie)	Reșta, zona semicentrală (langa Autogara)	Reșta, Lunca Barzava (str. Fagareșului, zona Piața de măști)	Reșta, Central (in spatele Restaurantului OLE)	Reșta, Morosani
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
Caracteristici fizice					
SUPRAFATA	20 mp	1800 mp	1200 mp	1000 mp	651 mp
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	pietrit	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	plată	in panta	drept	drept	in panta
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal	in zona	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal	en/apa/gaz/canal
Comparabilitate	-	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCENDERE	regulate	regulate	regulate	regulate	regulate
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	-	similare	similare	similare	similare
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	-	0	0	1	0
SIMILARĂ	-	0	0	0	0
INFERIOARĂ	-	4	2	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA	-	INFERIOARĂ	INFERIOARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
Comparabila C	90 €/mp	SUPERIOARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect	84 €/mp			1.663 € echivalent a	7.948 lei
Comparabila A	62 €/mp	inferioară			
Comparabila D	68 €/mp	INFERIOARĂ			
Comparabila B	64 €/mp	INFERIOARĂ		4.787 lei/ha (anx. 2019)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- 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. Marja de negociere reprezintă diferența dintre ultimul preț oferit și prețul de tranzacționare, el a fost stabilit în funcție de informațiile preluate în urma discuțiilor purtate cu vânzătorii, ținând cont și de datele istorice din piața specifică proprietății subiect.
 - Au fost reținute în analiză nouă elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grile de date de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 62 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1800 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt inferioare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este mai slab echipată dpdv edilitar (în zonă), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului <comercial>, iar dpdv al <altor elemente>, comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:

- în cazul a 6 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMISĂ, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic), SUPRAFAȚA, FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 4 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 62 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 54 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 1200 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (an/apa/gaz/canali), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului <comercial>, iar dpdv al <altor elemente>, comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMISĂ, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 54 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 90 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 1800 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (an/apa/gaz/canali), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului <comercial>, iar dpdv al <altor elemente>, comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMISĂ, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE,).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 90 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 58 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 651 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este inferioară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (an/apa/gaz/canali), iar forma și frontul strădal sunt similare subiectului, comparabila are o utilizare similară subiectului <comercial>, iar dpdv al <altor elemente>, comparabila este similară proprietății subiect. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMISĂ, RESTRICTII LEGALE (regim. urbanistic), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuare), UTILITĂȚI DISPONIBILE, FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINAȚIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (TOPOGRAFIE/RELIEF,).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 58 €/mp.

9 RESEMĂNĂȚE DE ȘERINȚĂ
HADRİAN CONȘTĂNȚIN



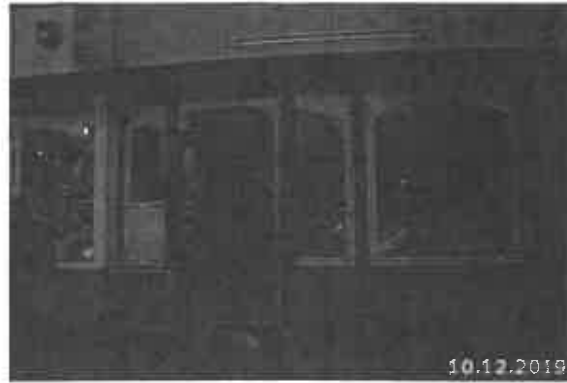
23
CONFIRMARE
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Anexa nr. 2 - Fotografii:

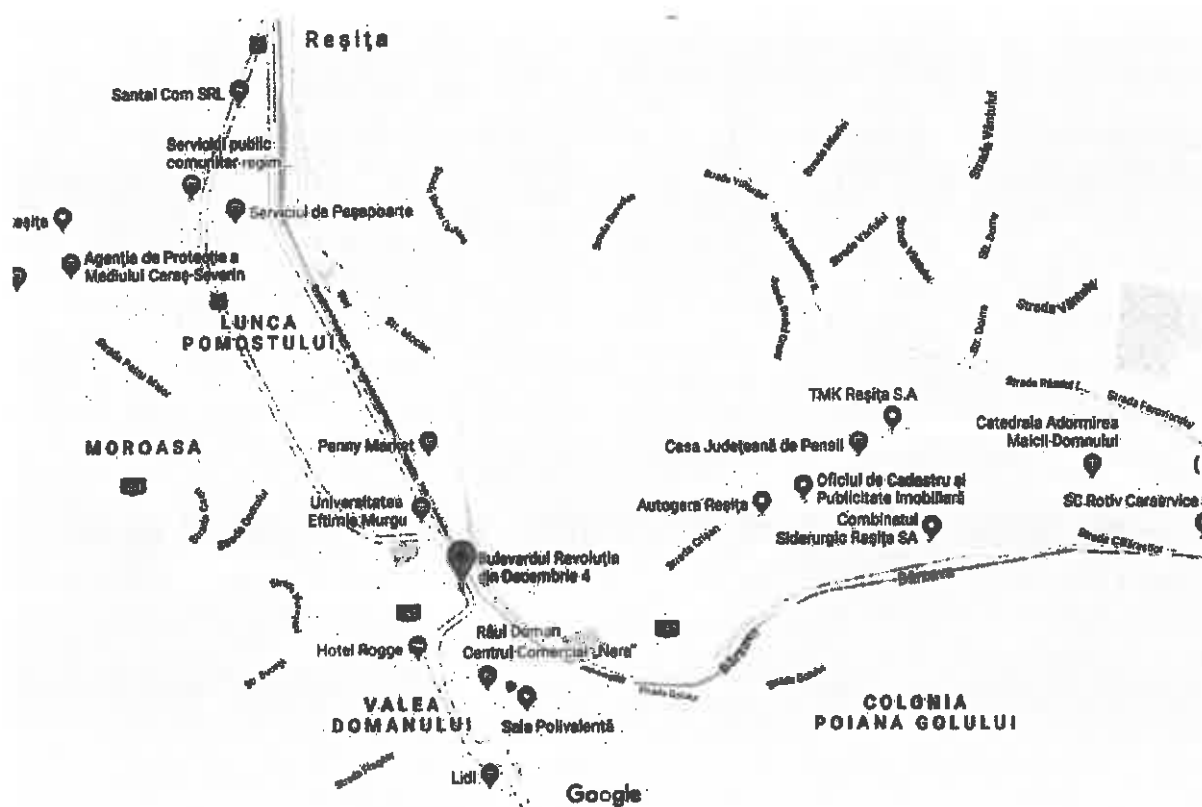
Vedută



Perspective teren



Anexa nr. 3 – Harta (localizare)



Anexa nr. 4 – Cotati de plata (oferte de vanzare)

Comparabila A

romimo.ro
o marca rommedia Contul meu  Fav

Romimo.ro / Anunturi imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren de vanzare in resitaCeras-Severin, Resita  [Vezi pe harta](#)**69 EUR**

VANDUT DIN 24.03.2019 19:46:20

Specificatii

Suprafata terenului	1800,0 m ²	Front stradal	19,00
		Cod de identificare	intravilan
Utilitati generale	Apa,Curent trifazic,Canalizare		

Descriere

Terenul este situat in zona centrala a Resitei are 1800 mp 19m front stradal apa canalizarea si curentul sunt pe teren conducta de gaz metan la 20 m.

Terenul este la orizontala el este liber de sarcini, suprafata totala: 1800, Front stradal: 19

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent trifazic, Canalizare

0724219454

 Mesaj Fa oferta Vizualizat: 880 Raporteaza**salajean nicolas**[Vezi toate anunturile](#) Unmarit

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-resita/7b0161727e616b57.html>

Informatii suplimentare obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: terenul este situat pe str. Crisan, in apropiere de Autogara, acces: drum neasfaltat, forma regulata: f.s 19 mp, destinatie/rezidentiala sau comerciala. Pret: 69 euro/ mp negociabil.

Comparabila B



Teren zona piata de masini

Rasita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 23:47, 7 martie 2019,
Numar anunt: 167619656

1 €

Negociabil

0744 550 870
0744 550 870

Trimite mesaj

0744 550 870

Rasita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta



Opre

Pe site din mai 2014

Anunturile utilizatorului

Ofertă de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

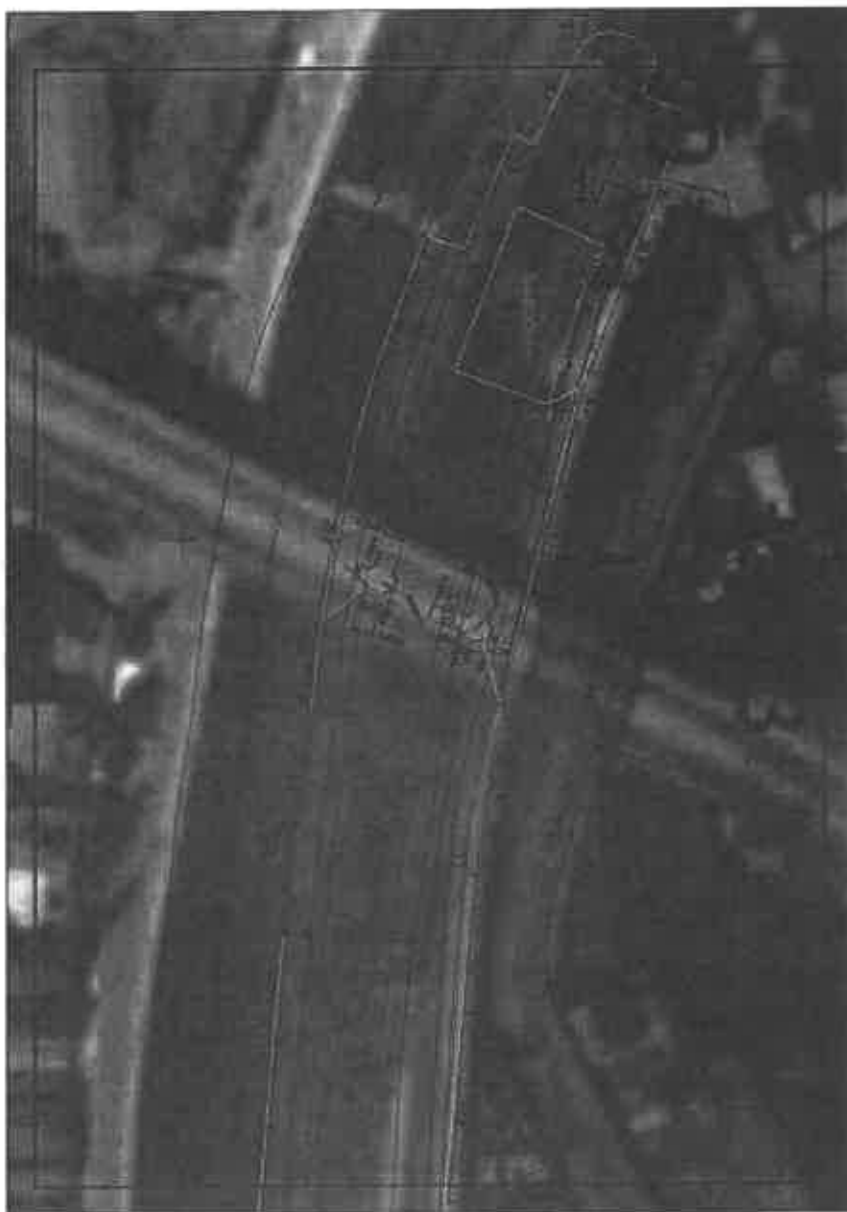
1 200 m²

OPEL MOVANO (1700 cmc) (1700 cmc) (1700 cmc)

Vand/inchiriez teren situat pe strada Fagarasului (zona piata de masini).Avand o suprafata de 1200m2 este potrivit pentru diverse activitati comerciale ca ex: spalatorie auto,piata auto,service auto,vulcanizare,etc.Pret pentru vanzare 600m2, pentru inchiriere 10m2,negociabil.



<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-piata-de-masini-IDblivQ.html#3ed484e73e>

Comparabila C

Teren in suprafata de 1000 mp proprietatea TMK Resita, situat in Resita, in spatele restaurantului cu autoservire OLLE, acces din drum public asfaltat, utilitati in zona (la cca 300m), forma regulata, cale ferata uzinala la cca 3 m (nu se supune regulilor CFR). Terenul urmeaza a fi dezmembrat. Pret vanzare 100 euro/ mp negociabil.

Persoana de contact: Havrileti-Smetana Cristian, tel 0742.877.417

Comparabila D

publi.ro
o marca rumedmedia
[Contul meu](#)
[★ Favorite](#)
[📦 Livrare Gratuita](#)
[? Ajutor](#)
[+ Adauga un anunț](#)

Resita, teren in oras, proiect complet, nr. casa

41 900 EUR

📍 Caras-Severin, Resita Moroasa 1

Valabil din 11.12.2019 10:00:35

Vezi pe harta

0747209251

Mesaj

📎 Adauga fisier

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

Timpul

📌 Fa oferta

👁 Vizualizat: 5

🚩 Raporteaza



Vlad Carmen



Specificatii

Suprafata terenului 651,0 m²

Front strada 10

Numar fronturi 2

Descriere Imobiliare

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:....Posibilitate cumparare prin Credit Ipotecar sau absorbtie de fondurili

Teren intravilan in oras, Zona Moroasa, in suprafata de 651 Mp. cu deschidere la drumul principal.

Proprietatea detine apa, canal, curent, gaz si deasemenea un proiect finalizat si aprobat pentru constructia unei case de locuit parter si etaj. 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 inchiriat va rugam sa sunati la numerele de telefon- Petre Culcea: 0784 726 876 si vom crea un profil personalizat pentru vanzarea sau inchirierea acesteia, vizibil pe site-ul oficial de imobiliare al orasului: resita.activimob.ro

Situatia juridica:

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

-detine contract de vanzare-cumparare, cadastru si intabulare.

Recomandare: Pentru a vizualiza toate ofertele cu mai multe fotografii si a primi notificari cu noile oferte, va rugam sa solicitati cerere de prietenie pe facebook Petre Culcea Activmob Resita sau sa accesati site-ul oficial de imobiliare al orasului: resita.activmob.ro

Unde se poate petrece timpul liber:

-La 2 min.de zona de centru unde se gasesc diverse magazine comerciale,Institutia Primariei Resita si sediul tuturor bancilor,etc.

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, atat vanzatorul cat si cumparatorul avand garantia ca tranzactia se va finaliza in siguranta si legal. Va multumim si va felicitam ca ati ales **SIGURANTA TRANZACTIEI**.



<https://www.publi24.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/resita-teren-in-oras-proiect-complet-nr-casa/g9e6h184feed70i12e81i72581418621.html>

Oferte vanzare teren suplimentare

romimo.ro
la mare sau la munte

Contul meu ★ Favorite Agenti Ajutor + Adauga agent

Intravilan 5755 mp str. ciresului
 Carso-Severin, Resita [Vizi pe harta](#)

40 EUR
Velabil din 29.11.2018 11:07:41

0744388832
 Mesaj Fa cina

Vizualizat: 63
 Raporteaza



RALF CONSULTING SRL
 Vezi toate anunțurile
 Distribuie anunțul pe
 f G+



Specificatii
 Suprafata terenului **5755,8 m²**

Descriere
 Teren intravilan ideal si de investitie, in Loc. Resita, strada Ciresului, zona Lend, zona Strand Atlantic, in suprafata de 5755 mp, cu front strada 65 ml, cu toate utilitatile. In spatele terenului curge rau Barzava (zona pitoreasca si curata). Pret: 40 Euro/mp, posibilitate de vanzare in doua rate. TEL: 0744388832. Comision 0% la aceasta oferta. S.C. RALF CONSULTING SRL de web: www.ralicons.ro., suprafata totala: 5755

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-5755-mp-str-ciresului/7b0d607f7b606250.html>

Teren Cartierul Francez

Resita, zona Periferie - Vezi hartă

Actualizat in 27.11.2016

30.000 EUR

30 EUR / mp

Comisioane 2 %



Anunț publicat de:



DANSER IMOBILIARE

0771.089.322

Alte telefoane:

0744.366.481

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul
anunțului X6DG13001, de pe Imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X6DG13001
găsită pe Imobiliare.ro

Caracteristici

Suprafață teren:

1000 mp

Tip teren:

constructii

Front stradal:

20 m

Clasificare teren:

Intravilan

Nr. fronturi:

2

Construcție pe teren:

Nu

Specificații**Utilități**

- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Gaz
- ▶ Curent

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: asfaltate, de pamant

Alte detalii

De vanzare teren Intravilan , Cartierul Francez. Suprafata 1000 mp, drum acces, vile construite in zona.

Toate utilitatile (gaz in apropiere).

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/resita/periferie/teren-constructii-de-vanzare-X6DG13001?lista=2661580>

**Teren Resita**

Resita, Judet Caras-Severin Adaugat de pe telefon La 00:47, 27 februarie 2019,
Numar anunt: 169408903

33 €

Negociabil

Credite până de 100.000 €
Până la 1500 € pe an

Trimite mesaj

0727 880 778

Resita, Judet Caras-Severin
Vezi pe harta

Mihai

Pe site din oct 2011

Anunturile utilizatorului

Ofert de

Proprietar

Extravilan / Intravilan

Intravilan

Suprafata utila

847 m²

Vand teren in Resita, strada Vallugului, la soseaua principala, suprafata 847mp, imprejmuit, toate utilitatile.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-resita-IDbsOZF.html#50b3304cd9>

