



**HOTĂRÂREA NR. 438
din 24.09.2024**

privind aprobarea cumpărării imobilului, reprezentând teren, în suprafață de 24 mp, identificat în CF 49883 Reșița, nr. cad. 49883, situat administrativ în municipiul Reșița, cartier Mociur, proprietatea privată a numitei Mihălțan Maria-Elena

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 24.09.2024;
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 77737 din 13.09.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 77741 din 13.09.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 78320/16.09.2024;

Văzând extrasul CF 49883 Reșița, nr. cad. 49883;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 75469/05.09.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile pentru terenul în suprafață de 24 mp, identificat în CF 49883 Reșița, nr. cad. 49883, situat administrativ în municipiul Reșița, cartier Mociur, proprietatea privată a numitei Mihălțan Maria-Elena;

Ținând seama de Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor Legii nr. 151 din 24 iulie 2019 pentru completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

Luând în considerare prevederile art. 20 alin.1 lit e) din Legea nr. 273/2006 a finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

Având în vedere art. 858 și 863 din NCC;

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

HOTARASTE:

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 75469/05.09.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru terenul în suprafață de 24 mp, identificat în CF 49883 Reșița, nr. cad. 49883, situat administrativ în municipiul Reșița, cartier Mociur, proprietatea privată a numitei Mihălțan Maria-Elena, ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare;



Art. 2 – Se aproba cumpărarea imobilului, reprezentând teren, în suprafață de 24 mp, identificat în CF 49883 Reșița, nr. cad. 49883, situat administrativ în municipiul Reșița, cartier Mociur, proprietatea privată a numitei Mihălțan Maria-Elena, la prețul de **1.440 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 75469/05.09.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Art. 3 – Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, în vederea semnării contractului de cumpărare în formă autentică, pentru terenul în suprafață de 24 mp, identificat în CF 49883 Reșița, nr. cad. 49883, situat administrativ în municipiul Reșița, cartier Mociur.

Art. 4 – În urma perfectării în formă autentică a transferului de proprietate prevăzut la art. 2, imobilul reprezentând teren în suprafață de 24 mp, identificat în CF 49883 Reșița, nr. cad. 49883 situat administrativ în municipiul Reșița, cartier Mociur, dobândește regimul juridic de **proprietate publică** a municipiului Reșița.

Art. 5 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Direcția Buget, Finante-Contabilitate, Resurse Umane.

Art. 6– Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare ce revin municipiului Reșița, precum și costul achiziției acestui imobil, vor fi suportate din bugetul municipiului Reșița pe anul 2024.

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

Art. 8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Institutiei Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finante- Contabilitate, Resurse Umane;
- Numitei Mihălțan Maria-Elena

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DINU GABRIEL



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip: **Teren IV**

Adresa:

Resita, CF 49883.

Suprafata mp. :

24

Luna si anul elaborarii:

04.09.2024

Client:

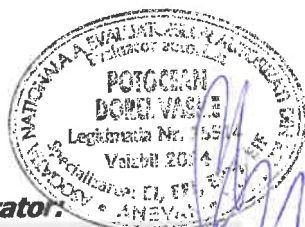
PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

74402/04.09.2024



Elaborator:
ing. Potocean Dorel
EI,EBM,EPI,EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Primariei Resita si al evaluatorului Potocean Dorel Vasile

CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarii lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice.
- 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor
- 6 Etapa II
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III
Elaborarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

Anexe:

- Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului
- Anexa 3 Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren
- Anexa 4 Fotografii bunului evaluat
- Anexa 5 Metoda comparatiei directe pentru teren
- Anexa 6 Determinarea valorii apreciate a terenului

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care
sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 04.09.2024

04.09.2024

1 EUR= 4,9738 LEI

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:
in calitate de client:

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul evaluat	Valori defalcate	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)			
					EUR	LEI		LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			04.09.2024					
1			Teren IV	MIHALTAN MARIA ELENA	1.440	7.162		
			Adresa:					
			Resita, CF 49883.					
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:	nu se cunoaste.		intocmita de				
1.1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare.

Scopul evaluarii: Evaluarea la valoarea de piata in vederea preluarii imobilului.

Baza de evaluare este valoarea de piata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:
metoda costurilor de inlocuire, metoda capitalizari veniturilor, metoda comparatilor de piata.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii acestuia.

Raportul de evaluare este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost elaborat si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe baza datelor culese in urma inspectiei la fata locului.

Evaluatorul nu a verificat in mod special, autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu s-au efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile si rezultatele prezentate in raportul de evaluare.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, sau dupa caz ale structurii constructiilor, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin parcurgerea etapelor a-I-a si a-II-a ale procedurii de lucru pentru evaluare:

In cadrul evaluarii de fata nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv

nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii de rezistenta, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de incredere.

Relativ la problemele de mediu se apreciaza ca bunurile, evaluate individual, sunt in concordanta cu reglementarile privind mediul inconjurator si raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca nu exista contaminare.

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele si nu exista nici o servitute.

Se presupune ca proprietatea evaluata este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, in procesul evaluarii, ca fiind

Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a bunurilor evaluate.

Se presupune ca utilizarea terenului si dupa caz a constructiilor corespunde cu granitele proprietatii.



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren IV	
Terenul aferent proprietatii :	24	mp
Utilizare:	Teren intravilan neimprejmuit	
Adresa:	Resita, CF 49883.	
Document de proprietate (dupa caz):	CF 49883 Cad 49883	
Proprietar actual:	MIHALTAN MARIA ELENA	
CF / Numar cadastral:	CF 49883 Cad 49883	

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente

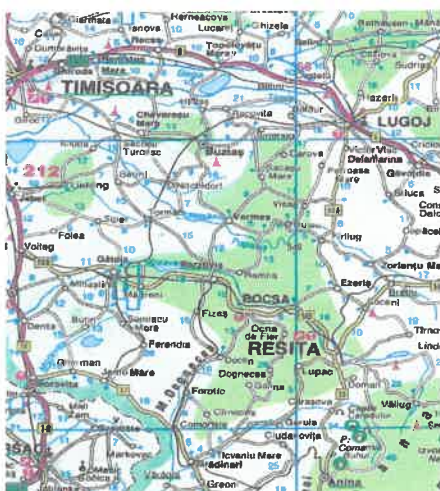
Document de proprietate:	CF 49883 Cad 49883		
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 49883 Cad 49883	
Relevuul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu Cadastral	

In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona centrala. In zona sunt cladiri cu spatii rezidentiale. Zona este in modernizare

Proprietatea imobiliara evaluata se afla la marginea soselei de centura

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- Teren intravilan neimprejmuit

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (relevu, adresa, tip

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile indeplinesc conditiile de a fi admise in garantie si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.



CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „**principiul celei mai bune utilizări**”, care implica o utilizare legală, posibilă, și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- permisibilitate legală
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Permisa legală - în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zona, restricțiile de construire, normativul de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniul și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Fizic posibilă - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar - toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se considera că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este folosirea spațiului cu destinația actuală.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Valoarea este o mărime extrinsecă a bunului la care se referă exprimând percepția persoanelor care constituie piața, asupra acestui bun.

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorință umană.
- **-raritatea** : oferta redusă prezentă sau anticipată a unui bun, relativ la cererea pentru el.
- **-puterea efectivă de cumpărare** : abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziționa bunuri sau servicii cu Relațiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influențează.

*În zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertării/tranzacționării în vederea **închirierii**. Din aceasta cauză se va determina un cost de înlocuire net și o valoare de capitalizare.*

Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri se bazează pe **principiul substituției**, care arată că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pe o proprietate imobiliară decât costul de a obține imediat un teren și o clădire cu o utilitate și atractivitate similară. Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucție : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o copie (o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, aceleași normative de producție, arhitectură și planuri și aceeași calitate de muncă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

-costul de înlocuire : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative de construcție, arhitectură și planuri actualizate.

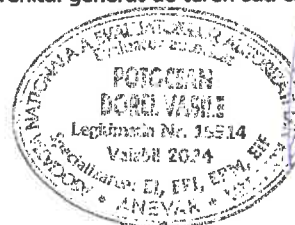
Metoda de randament - capitalizarea directă**Premise generale**

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de bază ale abordării investiționale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiară și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea directă este o metodă de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.



Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relația acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă:

Valoarea = $V_{\text{net operational}} / \text{rata de capitalizare generală (factor de multiplicare)}$.

În condiții normale de pe piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vanzarea acestuia.

Argumentele care susțin această afirmație și* justifică folosirea acestei metode sunt de natură previzională și de anticipare a schimbării:

- Valoarea și venitul ce s-ar obține prin închirierea proprietății se pot aprecia prin substituție cu alte proprietăți similare la care se cunoaște prețul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului să realizeze venituri din utilizarea lui pe toată durata de viață fizică sau să realizeze profit din revanzarea dreptului de proprietate asupra proprietății la finele perioadei de investiție.

Abordarea prin comparații de piață

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. În cazul de față pe piața imobiliară nu s-au identificat tranzacții pentru proprietăți similare suficiente și în consecință s-au utilizat propunerile de vânzare.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

CONCLUZIE

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirii și terenului sunt prezentate în Anexa nr.1 și 2

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr 3

Metoda comparației directe pentru valoarea terenului este prezentată în Anexa nr 5

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Vpt=	1.440	EUR
------	-------	-----

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparațiile de piață. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în opinia evaluatorului de:

Vpp=	1.440	EUR
Vpp=	7.162	LEI



8 Declarația de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr 15514, inginer.

ing. Potocean Dorel

Ca elaborator declar că evaluarea pe care o semnez a fost realizată în concordanță cu reglementările procedurii de evaluare ale ANEVAR, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus, în ipotezele și cu limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



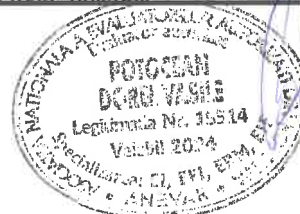
Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: Teren intravilan

Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia

Proprietar: Amplasamentul proprietății/Adresa:					
MIHALTAN MARIA ELENA Resita, CF 49883.					
Numărul cadastral și al parcelei: Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):					
CF 49883 Cad 49883 24,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau	-			
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				

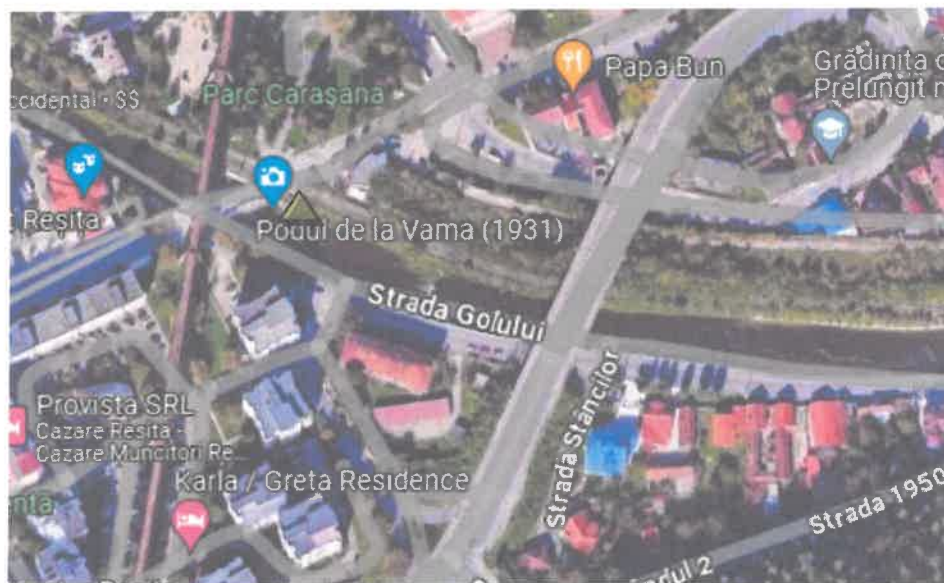


6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru determinarea			
	- dezolant			
	- civilizat			
	- deosebit de favorabil		X	
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+4.....6 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;			
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terenul pe care este construit imobilul are acces direct din trei strazi si are o forma regulata. Distanța pana la strada este mica. Terenul este dotat cu toate utilitățile.			



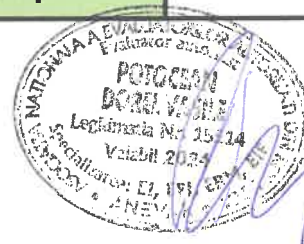
ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $Vuct1...n$ și $Vuct$):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune turistică de interes național/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Zona centrala FS 17 m.	str. Libertatii 37 CF 31453	IV Resita str. Otelului
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	800	291	753
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*)	60	75	77,5
	tranzactii	1		
	Val unitara de piata de tranzactie	60	75	78
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Imobiliare.ro / mai.2024	Hotarare Consiliu Municipal 2021	Hotarare Consiliu Municipal 2020



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		60	75	78
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Imobiliare.ro / mai.2024	Hotarare Consiliu Municipal 2021	Hotarare Consiliu Municipal 2020
	corectie procentuala		0,00%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		60,00	75,00	77,50
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Municipiul Resita Centura	Zona centrala FS 17 m.	str. Libertatii 37 CF 31453	IV Resita str. Otelului
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%
	corectie bruta		0.00	-15.00	-15.50
	Pret corectat		60,00	60,00	62,00
3	Suprafața terenului [mp]	24,00	800	291	753
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		60,00	60,00	62,00
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		60,00	60,00	62,00
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		60,00	60,00	62,00
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		60,00	60,00	62,00
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			60,00	60,00	62,00
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	15,00	15,50
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			60,00	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării

04.09.2024

Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluării

4,9738

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a determinat in urma aplicarii metodei comparatiei directe utilizand tehnici cantitative.
Terenul a fost evaluat in ipoteza: liber de sarcini

Valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in EUR/m.p.):Vuct = **60,00** EUR/m.p.Rezulta valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in ROL/m.p.):Vuct = **298** LEI/m.p.**RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:**Vuct **60,00** EUR/mp

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea rezultata prin metoda comparatiei directe este adecvata scopului evaluarii. Valoarea astfel obtinuta este valoarea de piata.

Valoarea de piata a terenului este **60,00** EUR/mp sau **298** LEI/m.p.

In cazul in care nu se pot identifica comparabile se poate utiliza metoda reziduala.

Suprafata terenului (mp.)

24,00 mpVal.de piata a terenului Vpct=**7.162** LEI

sau

1.440 EUR

Pret/mp:

60,00 EUR/mp


imobiliare.ro

ID Anunt: AJP056397

Teren de vanzare

(Realta, zona Central)

Anuntat in 11.12.2019

59.357,5 EUR

778 EUR / mp

Comision 0% cumparator



Detalii

Teren situat pe strada stăruilor. Construcția nu face obiectul vânzării.

Caracteristici

Suprafața teren:

753 mp

Via teren:

constructie

Proiect finalizat:

50 mp

Clasificarea teren:

cotnreabil

Construcție pe teren:

nu



REMUS DOBANU
 posesor

4/4



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

GABRIEL DINU



CONTRASCHIMBĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN COMANECI