



**HOTĂRÂREA NR. 357
DIN 30.07.2024**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 348 mp din totalul de 416 mp, identificat în CF nr. 44612 Reșița, nr. cad 44612, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Str. Badea Cîrțan, nr. 3 către Cărmidaru Maria, proprietara construcției edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2024;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 63233 din 18.07.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 63234 din 18.07.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 63594 /19.07.2024;
Luând în considerare extrasul de CF nr. 44612 Reșița, nr. cad. 44612;
Ținând cont de cererea înregistrată sub nr. 54654/16.08.2022, prin care doamna Cărmidaru Maria solicită cumpărarea terenului în suprafață de 348 mp, identificat în CF nr. 44612 Reșița, nr. cad. 44612;
Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 205/26.06.2024;
Ținând cont de solicitarea doamnei Cărmidaru Maria înregistrată cu nr. 63205/18.07.2024 privind renunțarea la solicitarea depusă pentru Legea 231/2018;
În baza Raportului de evaluare nr. 55512/20.06.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafață de 348 mp, identificat în CF nr. 44612 Reșița;
Văzând H.C.L. nr. 422/29.11.2018 privind vânzarea terenurilor din domeniul privat al municipiului Reșița, concesionate, ocupate de construcții proprietatea unor persoane fizice și juridice;
Având în vedere H.C.L. nr. 180/2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
Văzând Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
În baza prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Conform prevederilor art. 555 și urm. și art. 876 și urm. din Noul Cod Civil;
În temeiul art.108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6 lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 354 și art. 364 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de evaluare nr. 55512/20.06.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 348 mp din totalul de 416 mp, identificat în CF nr. 44612 Reșița, nr. cad 44612, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, 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 348 mp din totalul de 416 mp, identificat în CF nr. 44612 Reșița, nr. cad. 44612, conform Raportului de evaluare nr. 55512/20.06.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 348 mp din totalul de 416 mp, identificat în CF nr. 44612 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, Str. **Badea Cîrțan, nr. 3** județ Caraș Severin, către Cărămidaru Maria, proprietara construcției edificate pe acest teren, la prețul de **2.784 euro**, conform raportului de evaluare nr. 55512/20.06.2024 întocmit de către evaluator autorizat Potocean Dorel. *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 în formă autentică;

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

Art. 6 - Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către doamna Cărămidaru Maria;

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

Art. 8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Doamnei Cărămidaru Maria.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DINU GABRIEL



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR IULIAN CORNEL

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Reșița
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
 Email: patrimoniu@primariaresita.ro
 INTRARE NR. 55512
 Ziua 20 Luna 06 Anul 2024

Catre:

SC PRIMARIA RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

La solicitarea dumneavoastra 55416/19.06.2024, am evaluat terenul situat in municipiul Resita, zona Dealu Mare, Str. Badea Cartan, din CF 44612-348 din 416 mp.. In ipotezele prezentate , valoarea de piata a terenului, in opinia evaluatorului , este :

CF 44612 348 din 416 mp. 2784 EUR respectiv 13854 Lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost estimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea se refera la vanzarea bunurilor imobiliare .
- Pretul final de tranzactionare se va putea situa si deasupra sau sub valoarea opinata fiind influentat de conditiile concrete ale negocierii si de intensitatea cererii;
- Valoarea este o predictie.
- Valoarea este subiectiva.
- Valoarea este exprimata in EUR si lei (RON).

In conformitate cu dinamica datelor privind piata imobilelor de tip teren, data de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul , apreciem ca valoarea determinata mai sus este corect determinata pe baza datelor respective si este valabila pentru un termen de 6 luni de la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

DATA 19.06.2024

EVALUATOR : Ing.Potocean Dorel Vasile
EBM, EPI, EI, EIF



INTRARE NR. 55512
Ziua 20 Luna 06 Anul 2024



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: Teren intravilan

Adresa: Resita, Str. Badea Cartan, nr.3 CF 44612
Suprafata teren (mp): 348 din 416

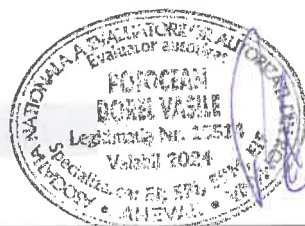
Luna si anul elaborarii: **19.06.2024**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: **55416/19.06.2024**

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel



ANEVAR
15514 EI,EPI,EBM,EIF

Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarul 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
Evaluarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

Anexe:

- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
- Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
- Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
- Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este 19.06.2024 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = 4,9763 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
					Valoarea de piata			
	vanzare		Denumire si	Proprietar	EUR	LEI		
	cumparare		identificare pe scurt					
			a bunurilor evaluate					
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					19.06.2024			
			Teren intravilan	MUNICIPIUL				
			Suprafata teren (mp):	RESITA-				
			348 din 416	DOMENIUL	2.784	13.854		
			Adresa:	PRIVAT				
			Resita, Str.Badea					
			Cartan, nr.3 CF 44612					
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:		intocmita de		nu se cunoaste			
1,1			nu se cunoaste					

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : Valoarea de piata, care reprezintă 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 comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini.

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglemnetarile si restrictiile urbanistice.

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice utilizare potentiala pe care pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu grantele descrise si nu exista nici o servitute.

In cadrul evaluarii nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca surse de incredere.



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

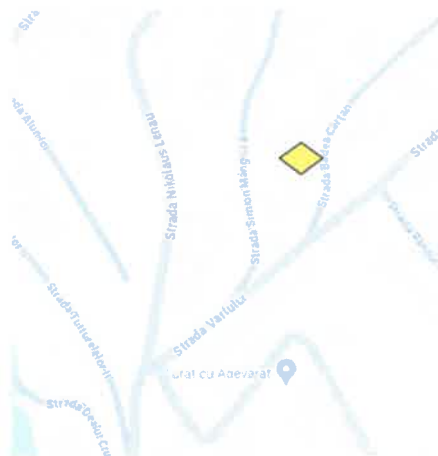
Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan		
Suprafata terenului mp.:	348 din 416		
Adresa:	Resita, Str.Badea Cartan, nr.3 CF 44612		
Document de proprietate:	CF 44612 Cad. 44612		
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT		
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:			
Document de proprietate:	CF 44612 Cad. 44612		
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 44612 Cad. 44612	
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevu cadastral	
Alte documente:	Extras de Carte Funciara		

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „liber de sarcini „.

In urma verificarii documentelor de mai sus se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a evaluarii avand in vedere si rezultatul verificarii aspectelor juridice.

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan". Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata.
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren inprelmuit

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cuantificate in calcul, valorile de piata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2b este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 8,00 EUR/mp

unde Vupct=valoarea unitara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valori unitare de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este adecvata scopului evaluarii.

Valoarea de piata a terenului este:	8,00	EUR/mp	sau	39,81	LEI/mp
Suprafata terenului :	348	mp			
<u>Val.de piata a terenului Vpt=</u>		13.854		LEI	
		2.784		EUR	

8. Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul

Ing. Potocean Dorel in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.

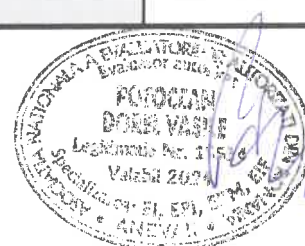
15514

inginer

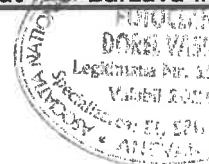
Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.



Anexa 1 – 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 și pentru aplicarea metodei comparației.					
Proprietar: MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT					
Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita, Str.Badea Cartan, nr.3 CF 44612					
Numărul cadastral și al parcelei: Resita, Str.Badea Cartan, nr.3 CF 44612					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 348 din 416 [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 (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidențială	Rezidențială	Zona C
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	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
					pavat cu asfalt, beton sau pavele
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulată	
	- 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				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



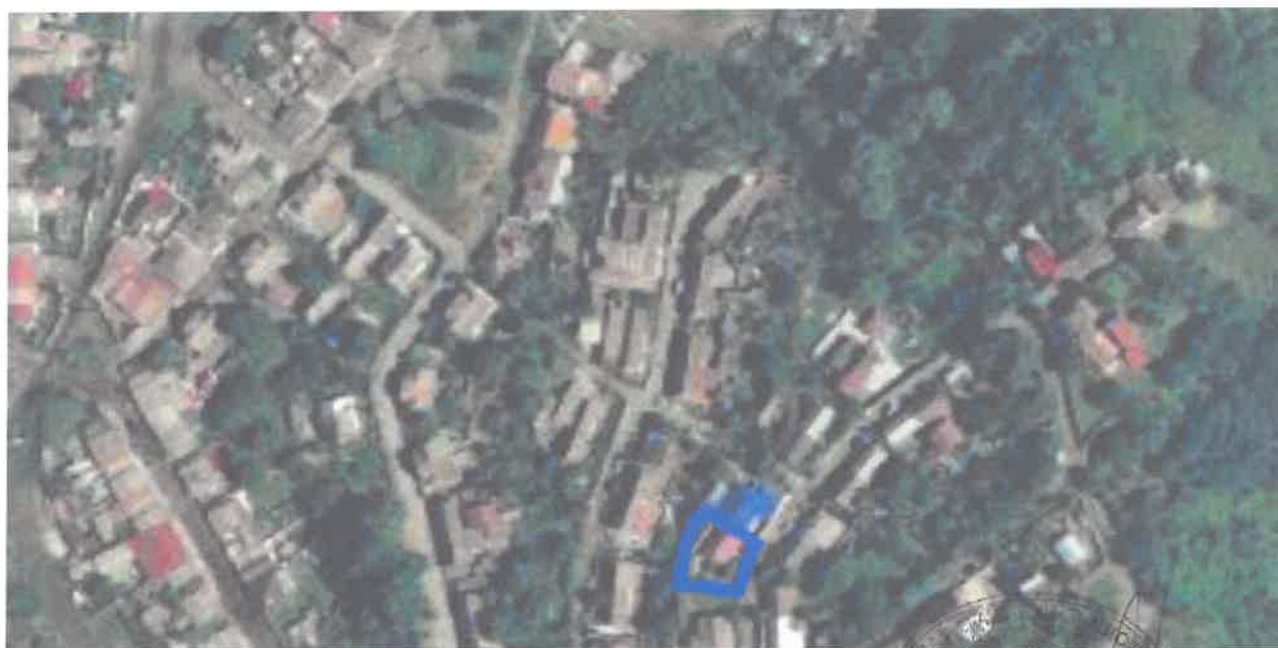
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- 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 (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- 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	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	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. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. 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.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

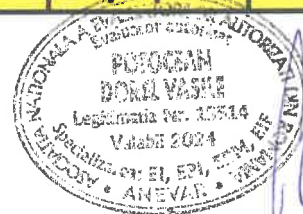
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
4.	Suprafața terenului [mp].	3000	2273	5775
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	8,00	11,00	10,00
		1	1	1
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	8,000	11,000	10,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/ian.2023	storia.ro/ian.2023	Publi24/ian.2023

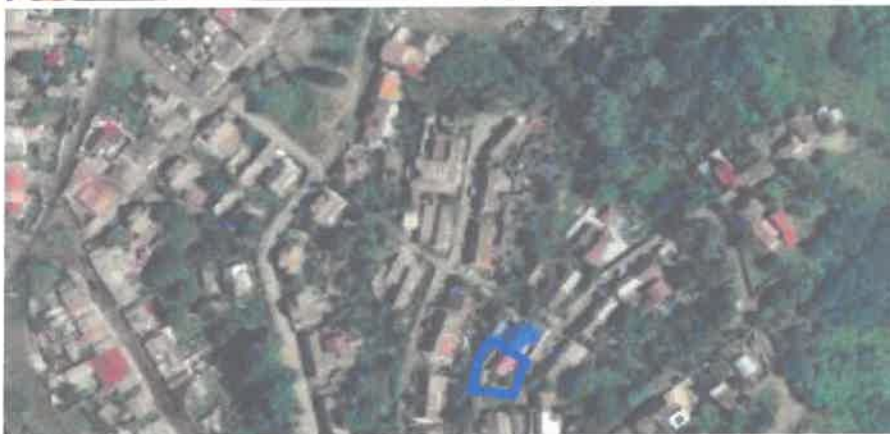
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar (oferte) –		8	11	10
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/ian.2023	storia.ro/ian.202 3	Publi24/ian.202 3
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,00	11,00	10,00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Rindul 3	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-2,20	-2,00
	Pret corectat		8,00	8,80	8,00
3	Suprafata terenului [mp]	348 din 416	3000	2273	5775
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,00	8,80	8,00
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,00	8,80	8,00
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,00	8,80	8,00
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,00	8,80	8,00
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,00	8,80	8,00
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	2,20	2,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,00	EUR/ mp	





Resita, teren 3000 mp,privat,intravilan,zona rank

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null, Caras-Severin (judet), Vala Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

11 Ckm²

Proiectat de un agent

Rata estimata
706 RON luna
Avans
17.828 RON (15%)
Perioada de plată
30 ani

Foloseste calculatorul de credite (https://credite.ro/?utm_source=storia&utm_medium=banner&utm_content=mortgage_simulator&utm_campaign=)

Prezentare generala

Suprafata	3.000 m²
Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii
Securitatea	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere

BENEFICIAR PENTRU CLIENTI ACESTEI OFERTE: Terenul nu este chisla de la Pomena Resita,este elabandit prin Contract de Vanzare Cumparare in regim privat

Agentia imobiliara Andrei Resita nu poate fi raspundabila pentru CONSTRUCTIE, CASA in Resita, si parte generata Resita la 20 de ani de la unu de constructii

Terenul este intravilan, reprezinta 75,44% din terenul de 100% cu o zona de constructii, disponibilitate pentru constructii, terenul este intravilan la 20 de ani de la unu de constructii

de la Pata Oco

in teren se afla o constructie mica din BCA

Cale de acces chiar si vehicule grele pana in montea terenului

Mai mult

Resita, Teren 2273 Mp.Memento

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null, Caras-Severin (judet), Vala Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

11 Ckm²

Proiectat de un agent

Rata estimata
706 RON luna
Avans
17.828 RON (15%)
Perioada de plată
30 ani

Foloseste calculatorul de credite (https://credite.ro/?utm_source=storia&utm_medium=banner&utm_content=mortgage_simulator&utm_campaign=)

<https://www.storia.ro/oferta/resita-teren-3000-mp-privat-intravilan-zona-rank-IDqJnK>

Prezentare generala

Suprafata	2.273 m²
Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii
Securitatea	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere

BENEFICIAR PENTRU CLIENTI ACESTEI OFERTE: Terenul nu este chisla de la Pomena Resita,este elabandit prin Contract de Vanzare Cumparare in regim privat

Agentia imobiliara Andrei Resita nu poate fi raspundabila pentru CONSTRUCTIE, CASA in Resita, si parte generata Resita la 20 de ani de la unu de constructii

Terenul este intravilan, reprezinta 75,44% din terenul de 100% cu o zona de constructii, disponibilitate pentru constructii, terenul este intravilan la 20 de ani de la unu de constructii

Cale de acces chiar si vehicule grele pana in montea terenului

in teren se afla o constructie mica din BCA

Mai mult

<https://www.storia.ro/oferta/resita-teren-2273-mp-privat-intravilan-zona-rank-IDqJnK>

2/3/23, 9:41 AM

Vand teren intravilan 5775,0 mp front stradal 40 • Resita, Caras-Severin - Publi24

24

+

Specificatii

Suprafata terenului
5775,0 m
Front stradal
40

Descriere

Teren intravilan de vanzare pe Calea Caransebesului in spatele fostului parc de dezmembrari auto. Are fantana pe teren si o parte este padure. Posibilitate parcelare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 44612 Reșița



Semnat cu semnătură
electronică extinsă, cf.
455/2001 și eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. topografic 259/A/11/a/1/2/K/2/2/124

Adresa: Loc. Reșița, Str. Bădeș Cirtan, Nr. 3, jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	44612	416	Teren împrejmuit.

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1*	44612 C1	Loc. Reșița, Str. Bădeș Cirtan, Nr. 3, jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri: 1, 5, construită la sol 61 mp, 5 construită desfășurată 61 mp, Casa nr. 2457 actual nr. 3 construită în anul 1997.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26505 / 13/06/2018 Act Administrativ nr. 24656, din 04/06/2018 emis de BCPI REȘITA: Se actualizează CARTEA FUNCİARĂ E 36999 Reșița (provenită din conversia de pe hârtie a CF Nr. 9240 Reșița Română) în sensul că imobilul Casa nr. 2457 cu teren, pe lângă identificatorul nr. top. Top 259/a/11/a/1/2/K/2/2/124 primește identificator cadastral electronic nr. 44612 UAT REȘITA.	A1 A11
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare în seria rangului, încheierea de CF cu nr. 12624 / 12/09/2005, Contract De Vanzare-Cumpărare nr. 3575/2005, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A11
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuită în cond. 118/1991 în seria rangului, încheierea de CF cu nr. 34563 / 31/07/2018 Act Administrativ nr. 242, din 02/07/2018 emis de INSTITUTUL PREFECTULUI, dobândit prin Lege, cota actuală 68/416	A1
B4 1) CARAMIDARU MARIA	
3253 / 28/01/2022 Inscris Sub Semnatura Privată nr. 1, din 28/01/2022 emis de Primarul Reșița; 95 Intabulare, drept de PROPRIETATE, în condițiile HCL nr. 18/20 01/2022, dobândit prin Lege, cota actuală 348/416	A1
1) MUNICIPIUL REȘITA - DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte funciară Nr. 44612 Comuna/Orășul Municipiul Reșița

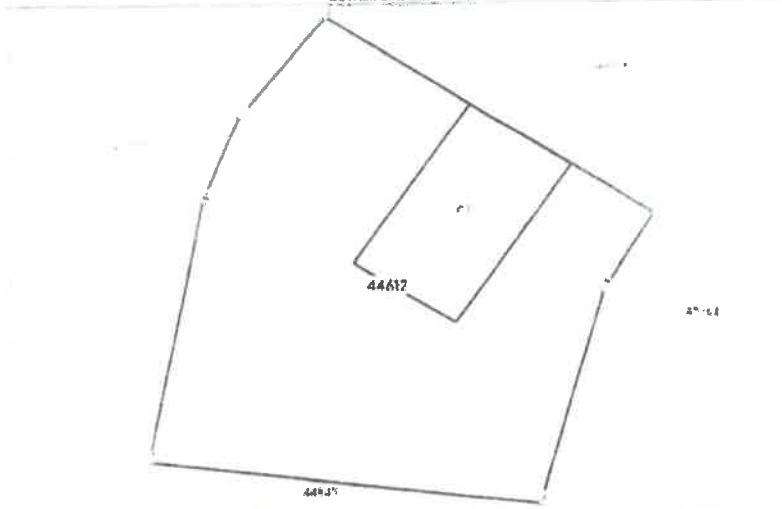
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
44612	416	

* Suprafață este determinată în planul de proiecție Stereografic

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Taxă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	416			259/A/11/a/1/2/K/2/2/124	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Suprafață (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	44612 C1	construcție de locuințe	61 mp	5	construită la sol 61 mp, 5 construită desfășurată 61 mp, Casa nr. 2457 actual nr. 3 construită în anul 1997

PREZENTATE DE ȘEDINTĂ
JINCU GABRIELA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCURĂRIU CORNEL