



HOTĂRÂREA NR. 383

DIN 26.11.2020

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 10 mp, identificat în CF nr. 34492 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, str. Șurianu, nr. 4, către numitul Pena Alin- Ionuț și Pena Lavinia

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 26.11.2020;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 66.096/16.10.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 66.098/16.10.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Având în vedere H.C.L. nr. 58/23.02.2010, privind aprobarea scoaterii din domeniul public și trecerea în domeniul privat al municipiului Reșița, a suprafeței de 10 mp teren, situat în Reșița, str. Șurianu, nr. 4, scara 1, ap. 2, în vederea concesiunii pentru extinderea construcției existente către dl. Stoianovici Petru Corneliu și soția Stoianovici Dorina;

Luând în considerare contractul de concesiune nr. 3.305/10.03.2010;

Luând în considerare contractul de vânzare – cumpărare a spațiului, autentificat la data de 31.08.2010 și actul adițional nr. 1/2019, privind transcrierea concesiunii către numiții Pena Alin Ionuț și soția Pena Lavinia;

Ținând cont de cererea nr. 17.437/04.03.2020, prin care domnul Pena Alin Ionuț solicită cumpărarea terenului de 10 mp, identificat în CF nr. 34492 Reșița;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 34492 Reșița;

Văzând Raportul nr. 39140/22.06.2020 privind verificarea terenului înscris în CF nr. 34492 Reșița din care reiese că terenul aparține domeniului privat al municipiului Reșița;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 73/25.02.2020;

În baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel din data de 09.05.2020, pentru evaluarea terenului în suprafață de 10 mp, identificat în CF nr. 34492 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;

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;

Văzând Anexa nr. 16, poziția 318, 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;

Având în vedere prevederile art. 41 alin. (1) și (2) din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel, 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 10 mp, identificat în CF nr. 34492 Reșița, conform Raportului de evaluare din data de 09.05.2020, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 10 mp, identificat în CF nr. 34492 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, str. Șurianu, nr. 4, sc. 1, ap.2, județ Caraș Severin, către numitul Pena Alin Ionuț și soția Pena Lavinia, la prețul de 296 euro, conform raportului de evaluare 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-cumpărare;

Art. 5 - La data semnării în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare a terenului în suprafață de 10 mp, identificat în C.F. nr. 34492 Reșița, încetează Contractul de concesiune nr. 3305/10.03.2010.

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 Pena Alin Ionuț și soția Pena Lavinia;

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

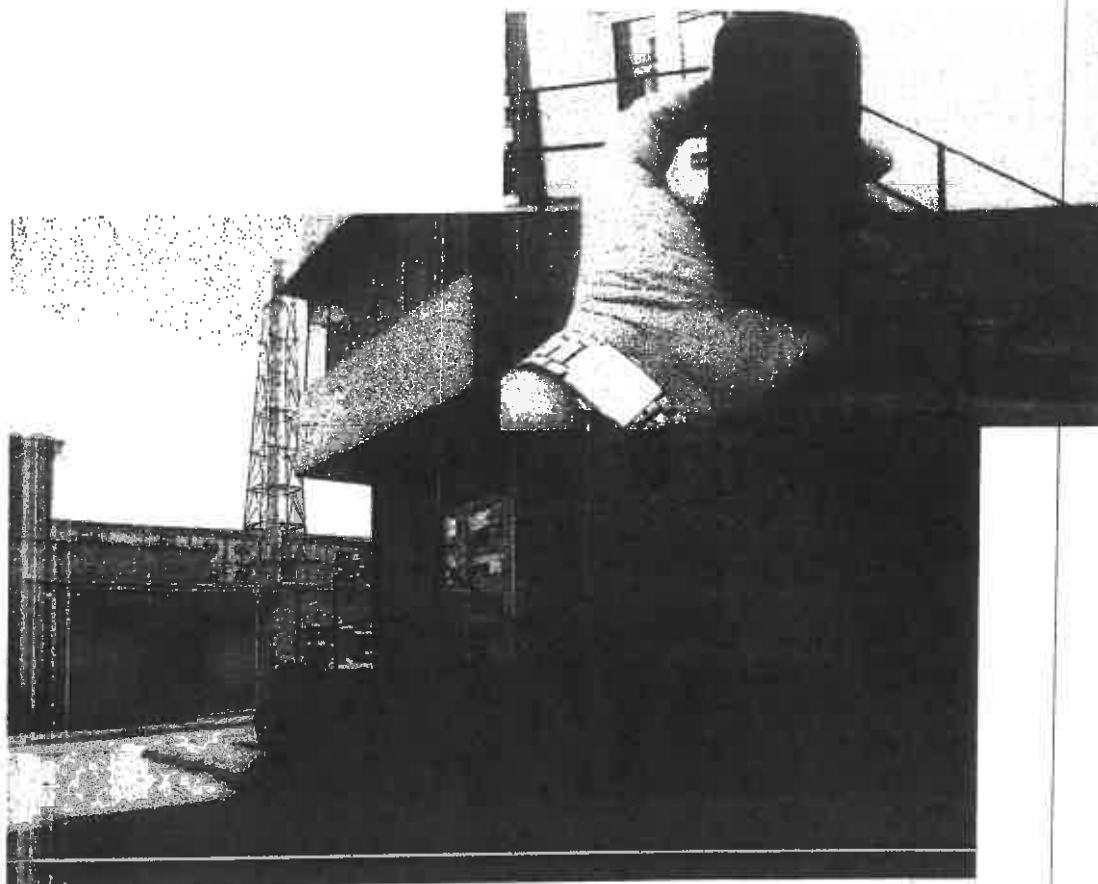
Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Numiților Pena Alin Ionuț și soția Pena Lavinia;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: Teren Agraric

Adresa:

Resita, Cartier Micro IV, CF 34492 Resita

Suprafata teren (mp):

10

Numar cadastral:

Cad./Top: 34492

Luna si anul elaborarii:

09.05.2020

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PENA ALIN IONUT

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

ANEVAR

Ing. Potocean Dorci

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 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**
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**

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **03.02.2020** 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 = **4.8278** LEI
1 USD = **6.4645** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

In calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentei lucrari, este: PENA ALIN IONUT

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare	cumparare	Denumire si Identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					03.02.2020			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 10 Adresa: Resita, Cartier Micro TV. CF 34492 Resita	MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT	296	1.429		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			Intocmita de	nu se cunoaste			
1.1				nu se cunoaste				

3. Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

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

Baza de evaluare : 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, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor 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 ansamblu sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte relesite 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 reglementarile si restrictiile urbanistice.

Se presupune ca se pot obtine sau reînnoi 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 granitele 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.:	10
Numar cadastral:	Cad./Top:34492
Carte Funciara	Cad./Top:34492
Adresa:	Resita, Cartier Micro IV, CF 34492 Resita
Document de proprietate:	CF 34492
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 34492	Cad./Top:34492
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	NU
Alte documente:		

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 intr-o zona rezidentiala, in cadrul municipiului Resita, Micro IV. Accesul se face pe o sosea asfaltata.

Probleme de mediu: nu este cazul.

Utilizarea actuala si potentiala: Pe teren este amplasat un podest care faciliteaza intrarea din spre exterior la un cabinet medical stomatologic amplasat la parterul blocului din strada Rusu Surianu nr.4, apartamentul 2.

Date de piata si surse de informare: Conform Anexei 2a si 2b.

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= 29,60 EUR/mp

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

Avand in vedere ca metoda comparatiilor 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 plata a terenului este: 29,60 EUR/mp sau 142,90 LEI/mp

Suprafata terenului : 10 mp

Val.de plata a terenului Val=

1.429
296

LEI
EUR

3. 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 plata 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 2 a - Caracteristici tehnice si de plata ale comparabilelor

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de plata ale comparabilelor				
Nr cr	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 metodelor comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $V_{uct1}...n$ și V_{uct}):				
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.	Intravilan; Resita- Govandari	Resita Moroasa	intravilan; Resita- Govandari
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	13820	1764	538
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	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de plată a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzacții Val unitara de plata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	37,00	22,00	29,00
		0,8	0,8	0,8
		29,600	17,600	23,200
		imobiliare.ro/mai. 2020	Lajumate.ro/mai.201 9	Lajumate.ro/febr.202 0
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de plata va rezulta valoarea unitara de plata de tranzactie, Valorile de plata de comparatie nu includ TVA.				

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr c r 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 plată a terenului similar (oferte) =		30	18	23
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării		imobiliare.ro/mal. 2020	Lajumate.ro/mal. 2019	Lajumate.ro/fe br.2020
	corecție procentuala		0%	5%	10%
	corecție bruta		0,00	0,88	2,32
	Pret corectat		29,60	18,48	25,52
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita Govandari	intravilan; Resita- Govandari	Resita Morosani	intravilan; Resit a-Govandari
	corecție procentuala		0%	30%	0%
	corecție bruta		0,00	5,54	0,00
	Pret corectat		29,60	24,02	25,52
3	Suprafata terenului [mp]	10,00	13820	1764	538
	corecție procentuala		0%	0%	0%
	corecție bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		29,60	24,02	25,52
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corecție procentuala		0%	0%	0%
	corecție bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		29,60	24,02	25,52
5	Echiparea terenului, după caz, cu Infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apă, canal	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corecție procentuala		0%	0%	0%
	corecție bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		29,60	24,02	25,52
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corecție procentuala		0%	0%	0%
	corecție bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		29,60	24,02	25,52
Valori unitare totale rezultate în urma aplicării			29,60	24,02	25,52
Total corecții brute absolute (EUR/mp)			0,00	6,42	2,32
Valoarea unitara de plata de comparatie rezultata			29,60	EUR/ mp	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATICHESCU ROȘDIAN NICOLAE

[Signature]



CONTRACTANT
SECRETAR GENERAL
BUCUR DUCAN CORNEL

[Signature]



