ROMÂNIA
JUDEŢUL CARAŞ – SEVERIN
MUNICIPIUL REŞIŢA
CONSILIUL LOCAL

Hotărârea nr. 10
din 09.01.2019
privind aprobarea însuşirii valorilor de inventar ale imobilelor reprezentând Depou de tramvaie Reşiţa, situat în municipiul Reşiţa, bulevardul Muncii, nr. 29

Consiliul Local al municipiului Reşiţa, întrunit în şedinţa de îndată din data de 09.01.2019;

Având în vedere expunerea de motive şi Raportul de specialitate comun al Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al municipiului Reşiţa şi al Direcţiei Administraţie Publică Locală şi Contencios Administrativ;

Văzând extrasul CF nr. 32298 Reşiţa, nr. cadastral 32298;

Ţinând cont de contractul de vanzare-cumpărare autentificat prin Încheierea nr. 7649/18.12.2017 de către SPN Neamţu-Popescu, al cărui obiect a fost constituit de clădirile ce compun Depou Tramvai;

Văzând Raportul de evaluare nr. 37/19.12.2016 întocmit de către S.C. EGON Evaluări S.R.L.;

Luând în considerare raportul de evaluare nr. 1/08.01.2019, întocmit de PFA Babeu Mihai;

Ţinând cont de prevederile HCL 57/17.03.2017 privind aprobarea cumpărării fostului Depou tramvaie, construcţii, situat în Reşiţa, bulevardul muncii nr. 29, modificată şi completată prin HCl nr. 79/31.03.2017;

Având în vedere H.C.L. nr. 233/06.07.2018 privind rectificarea art. 1 din HCL nr.216/2018 privind înscrierea provizorie în CF a apartenenţei la domeniul public al Municipiului Reşiţa a imobilului denumit "Depou Tramvaie" înscris în C.F. 32298 Reşiţa, situat administrativ în Reşiţa, B-dul Republicii nr. 29, jud. Caraş-Severin;

Ţinând cont de prevederile HCL 279/27.07.2018 privind aprobarea modificării şi completării inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Reşiţa

Vazând prevederile cuprinse în Codul civil;

Luând în considerare Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

Ţinând cont de prevederile Legii 82/1991, Legea Contabilităţii;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 9 art. 45 alin. 3, art. 49 alin. 1, art. 115 alin. 1 lit. b), alin. 3 şi art. 120 din Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. – Consiliul Local al municipiului Reşiţa aprobă însuşirea valorilor de inventar ale imobilelor reprezentând Depou tramvaie, conform Anexei 1 la prezenta hotărâre;

Art.2. – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Direcţia Buget, Finanţe-Contabilitate şi Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al municipiului Reşiţa;

Art.3.

(1)La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se revocă punctul 1 din Capitol II – Transport Local, al art. 1 din HCL 279/27.07.2018 privind aprobarea modificării şi completării inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Reşiţa.

(2) Celelalte prevederi ale HCL 279/27.07.2018 privind aprobarea modificării şi completării inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al municipiului Reşiţa rămân neschimbate.

Art.4. – Prezenta hotărâre întră în vigoare la data comunicării şi se transmite:

- Primarului municipiului Reşiţa;
- Prefectului şi Instituţiei Prefectului judeţul Caraş-Severin;
- Direcţiei Buget, Finanţe-Contabilitate;
- Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al municipiului Reşiţa;

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
MUTU VIOREL

CONTRASEMNEAZĂ
S E C R E T A R,
BUCUR LUCIAN CORNEL

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ - SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA la HCL nr. 20/09.01.2019

Valorile de inventar pentru imobilele reprezentând Depou de tramvaie Reșița

TRANSPORT LOCAL

Nr. crt	VALOARE LEI	LOCUL	DENUMIRE	DATA RECEPȚIE
1	2.862.235,00	B-dul Republicii, nr.29	Depou de tramvaie $S_{teren\ din\ acte}$ = 22.315 mp $S_{teren\ măsurată}$ = 24.546 mp	
2	1.691.080,00	B-dul Republicii, nr.29	C_1 - Hală reparații cu post trafo, hală reparații capitale și atelier $S_{construită}$ = 2.008 mp $S_{construită\ desfășurată}$ = 3.992 mp Regim înălțime = P+1E	1988
3	338.892,00	B-dul Republicii, nr.29	C_2 - Clădire administrativă $S_{construită}$ = 233mp $S_{construită\ desfășurată}$ = 452 mp Regim înălțime = P+1E	1988
4	299.548,00	B-dul Republicii, nr.29	C_3 - Atelier reparații electrice $S_{construită}$ = 373 mp $S_{construită\ desfășurată}$ = 373 mp Regim înălțime = P	1988
5	184.645,00	B-dul Republicii, nr.29	C_4 - Hală spălătorie/vopsitorie $S_{construită}$ = 469 mp $S_{construită\ desfășurată}$ = 469 mp Regim înălțime = P	1988
6	53.559,00	B-dul Republicii, nr.29	C_5 - Punct termic $S_{construită}$ = 88 mp $S_{construită\ desfășurată}$ = 88 mp Regim înălțime = P	1988
7	43.264,00	B-dul Republicii, nr.29	C_6 Stație pompare cu bazin decantor ape uzate $S_{construită}$ = 25 mp $S_{construită\ desfășurată}$ = 25 mp Regim înălțime = P	1988
8	1.272,00	B-dul Republicii, nr.29	C_7 - Cabina poartă $S_{construită}$ = 5 mp $S_{construită\ desfășurată}$ = 5 mp Regim înălțime = P	1988
9	23.598,00	B-dul Republicii, nr.29	C_8 - Rezervor stație pompare pentru spălare $S_{construită}$ = 4 mp $S_{construită\ desfășurată}$ = 4 mp Regim înălțime = P	1988

Coordonator DADPP,
Consilier primar
Lengyel Marius

Șef Serviciu
Liviu GÂRTOI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NUȚU VIOREL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR LUCIAN

ANEXĂ LA H.C.L. NR. 10/2019

RAPORT DE EVALUARE



TEREN INTRAVILAN

Identificat cu CF nr.32298 Resita, nr.cad. 32298

situat in loc. Resita, Bd. Republicii, nr.29

jud. Caras-Severin

în vederea înscrierii în raportările financiare

Proprietar: STATUL ROMAN

Utilizator: PRIMĂRIA

MUNICIPIULUI REŞIŢA

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 evaluatorului şi al **clientului Primăria Municipiului Reşiţa.**

– IANUARIE 2019 –

Catre: Primaria Municipiul
Resita

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 24.546 mp, inscris in CF
nr.32298 Resita, Nr.cadastral 32998, situat in localitatea Resita, B-dul Republicii, nr.29, jud. Caraş-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 înscrierii în raportările financiare.

Prezentul raport de evaluare este realizat de catre evaluatorul autorizat EPI, EBM, Babeu Mihai, membru titular ANEVAR EPI, EBM cu legitimatia nr. 10345, 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 31.12.2018, este:

613.700 EUR, echivalent a 2.862.235 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 justa a imobilului.

Cu deosebita consideratie,
Babeu Mihai - Evaluator
Autorizat EPI, EBM

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BABEU MIHAI
Legitimația Nr. 10345
Valabil 2018
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante 3
2. Certificarea evaluatorului 4
3. Termenii de referinta ai evaluarii 5
Obiectul evaluarii 5
Adresa proprietatii 5
Scopul evaluarii 5
Clientul raportului 5
Utilizatorul raportului 5
Proprietar 5
Drepturi de proprietate evaluate 5
Baza de evaluare. 5
Tipul valorii estimate 5
Data evaluarii 6
Inspectia proprietatii 6
Moneda in care se exprima valoarea estimata 6
Modalitati de plata 6
Conformitatea evaluarii cu SEV 6
Procedura de evaluare 7
Natura si sursa informatiilor 7
Responsabilitatea fata de terti 7
Ipoteze 8
Ipoteze speciale 9
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 9
Conformitatea evaluarii cu SEV / Devieri de la SEV 9
4. Prezentarea datelor 10
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare 10
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului 11
Descrierea amenajarilor si constructiilor 11
Date privind impozitele si taxele 11
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente 11
Analiza pietei imobiliare 12
5. Analiza datelor şi concluziilor 16
Cea mai buna utilizare 16
Metoda comparatiei directe 17
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 18
6. Anexe

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si utilizator	MUNICIPIULUI RESITA
Data raportului de evaluare	08.01.2019
Data inspectiei	08.01.2019 (*Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s- modificat intre data inspectiei si data evaluarii*)
Data evaluarii	31.12.2018
Evaluator autorizat	**Babeu Mihai, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 10345**
Tip proprietate	Teren intravilan
Adresa proprietatii	Resita, str. B-dul Republicii, nr.29, Jud. Caras - Severin
Cod postal	3203223
Cartier / amplasare	Lunca Bârzavei
Utilitati	Energie electrica, apa (retea localitate), canalizare (retea localitate), gaze naturale, iluminat public
Acces	Din str. Bd. Republicii auto şi pietonal
Suprafata teren	St = 24.546 mp (*masurata*) (*conform extras de carte funciara nr.32298 Resita, nr.cerere 452/08.01.2019*)
Proprietar	Statul Roman (teren) si constructii Municipiul Resita
Utilizare existenta	Teren cu constructii
Curs de schimb valutar	4,6639
EUR/LEI VALOAREA JUSTĂ estimata	613.700 EUR 2.862.235 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini inregistrate	Conform extras CF prezentat, nu sunt înregistrate sarcini: Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul adresei postale.
Observatii speciale	*Pe terenul înscris in CF nr.32298 Resita, sunt edificate un numar de 8 constructii având regimuri de inaltime diferite care nu fac obiectul evaluării. Valoarea justă estimată nu include si valoarea construcțiilor*

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 cunoștintele 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, Babeu Mihai, declar ca am inspectat personal proprietatatea evaluata.

Babeu Mihai

Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii	Proprietatea imobiliara - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietatii	Resita, B-dul Republicii, nr.29, jud.Caraş -Severin
Scopul evaluarii	Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea înscrierii în raportările financiare ale clientului .
Clientul raportului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REŞIŢA
Utilizatorul raportului	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REŞIŢA
Proprietar	STATUL ROMAN (teren) MUNICIPIUL RESITA (ocnstructii)
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre STATUL ROMAN in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra teren si constructii este înscris în Cartea Funciară nr. 32298 Resita, jud Caras Severin, cu nr. cadastral 32298 pentru teren, nr.cadastral Cad: 32298 - C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 pentru constructii. ***Nota:*** *Constructiile esdificate pe acest amplasament nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.* În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu sunt inscrise sarcini *Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.*
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o estimare a *valorii juste* a proprietății, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Pentru mai multe scopuri, valoarea de piață conform SEV îndeplineste cerința de evaluare justă, conform IFRS 13.*

Data evaluarii	La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de 08.01.2019, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna ianuarie 2019. Data evaluarii este 31.12.2018.
Inspectia proprietati i	Inspectia a fost efectuata in data de 08.01.2019, de catre evaluator autorizat Babeu Mihai, legitimatie nr. 10345, in prezenta dlui. Gârtoi Marius Liviu(reprezentantul proprietarului).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 (31.12.2018) este cel afișat de BNR, și anume 4,6639 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 300 - Evaluări pentru raportare financiară.
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. 32298 Resita, nr.cerere 452/08.01.2019;

Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

Cursul de referinta al monedei nationale afișat 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.

Responsabilitate a fata de terti

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

Ipoteze

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;

Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;

Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;

S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;

Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de

	publicare a acestuia; Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil; Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului; Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
Ipoteze speciale	Nu sunt
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 și utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
Conformitatea evaluarii cu SEV	Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018

4. Prezentarea datelor

Identificare a proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	Conform documentelor (extras de carte funciara nr.32298 Resita), proprietatea este descrisa astfel: Teren intravilan , avand suprafata de 24.546 mp(masurata) , nr.cadastral 32298 Constructii - nr.cadastral 32298-C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 Proprietar: Statul Roman – asupra teren; MUNICIPIUL REŞIŢA– asupra constructie
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	**Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile**
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	o Proprietatea este amplasată în zona periferica a mun. Resita, cartier Lunca Bârzavei, vis-à-vis de platforma industriala Cilnicel. In vecinantate exista blocuri de locuinte, supermarket Kaufland, platforma industrial Cilnicel, secția de întreținere a primariei. **Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 4 la prezentul raport.** o **Tipul zonei:** mixt- rezidential- commercial-industrial o **Accesul in zona se realizeaza** cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun (autobus) o **Unitati comerciale in apropiere:** Da, Kaufland o **Unitati de invatamant:** Da, sc. gen. nr. 9 si 10, gradinita o **Unitati medicale:** Da, cabinet medicale individuale o **Institutii de cult:** Da, biserica o **Sedii de banci:** Nu, o **Institutii guvernamentale:** Nu, o **Muzee:** Nu o **Parcuri:** Nu o **Lacuri:** Nu o **Cursuri de apa:** Da, Barzava o **Altele:** Confectii Resita, Renk

Informatii despre amplasament . Descrierea terenului	Proprietatea este amplasata în zona periferica a mun. Resita, cartier Lunca Bârzavei, vis-à-vis de platforma industriala Cilnicel *Caracteristici fizice:* o Suprafata terenului: S = 24.546 mp (masurata) o Inclinare: plana o Forma: neregulata o Acces: auto din drum principal asfaltat Bd. Republicii o Utilitati: Retea urbana de energie electrica: existenta Retea urbana de apa: existenta Retea urbana de termoficare: inexistenta Retea urbana de gaze: existenta Retea urbana de canalizare: existenta Retea urbana de telefonie: existenta o Alte observatii: - *Caracteristici juridice:* o Utilizare legala: industrial-comercial 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 constructiilor	Nu este cazul
Date privind impozitele si taxele	Valorile impozabile, impozitele si taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.
Istoric, incluzand sunt	Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu

vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente	disponibile. - Data: - - Vanzatori: - - Pret vanzare: -
Analiza pietei imobiliare	Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. *Definirea pietei specifice* In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Astfel, tinand cont de specificul zonei (mixt rezidential-comercial- industrial) și de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinatie comercial-industriala situate in periferica a Mun. Resita, Jud. Caras-Severin. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in localitatea Resita, Jud. Caras-Severin.

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

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

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

Generalitat
i

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 poalelele muntilor Semenic, intr-o zonã geograficã de un pitoresc deosebit si cu obiective turistice atrãgãtoare.

Municipiul este desfasurat de-a lungul cursului regularizat al raului Barzava. Accesul in oras se face de pe doua cai principale rutiere : dinspre Timisoara pe DN 58b, respectiv dinspre Caransebes pe DN 58 si cale ferata dinspre aceleasi directii.

Din municipiu se deschid cai de acces spre toate zonele turistice ale judetului: Semenic, Valiug-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+10E 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.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 15 euro/mp – 40 euro/mp. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatior, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita 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 propritate, 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 ușoara 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, astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea de utilizare industrial-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 industrial-comerciala.* Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

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

Metode de evaluare

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

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparaţia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracţia de pe piaţă, alocarea (proporţia) şi metode de capitalizare a venitului.

Avand in vedere informatiile disponibile despre oferte de vanzare pentru

terenuri similare s-a optat pentru metoda comparatiei directe.

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

Metoda comparatie i directe

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

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

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

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

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

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 100- 150 EUR/mp.

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

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

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

In anexa nr. 1 este prezentata procedura de aplicare a metodei și *Grila comparatiilor de piata*. In urma aplicarii metodei selectate, a rezultat valoarea proprietatii analizate. Aceasta a fost estimata la:

613.700 EUR, echivalent a 2.862.235 LEI

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Valoarea rezultata in urma aplicarii metodei de evaluare selectate este urmatoarea:

Abordarea prin comparatia directa = 613.700 EUR

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

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea :

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia :

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvarii*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe.

Aceasta metoda indeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantitatii și calitatii informatiilor.*

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
BABEU MIHAI
Legitimația Nr. 10345
Valabil 2018
Specializarea: EPI, EPM
ANEVAR

Luand in 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 justa a proprietatii a fost estimata la (rotund):

613.700 EUR, echivalent a 2.862.235 LEI

la cursul valutar de *4,6639 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Ofertele de vanzare ale terenurilor similare din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt reduse ca numar. Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 15-40 EUR/mp, pretul diferind in functie de destinatie, localizare, suprafata, deschidere, utilitati, etc.

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

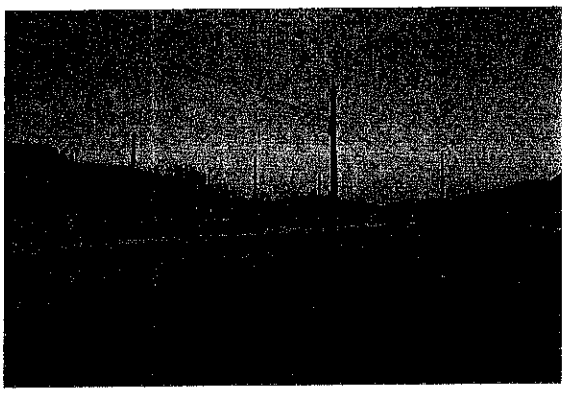
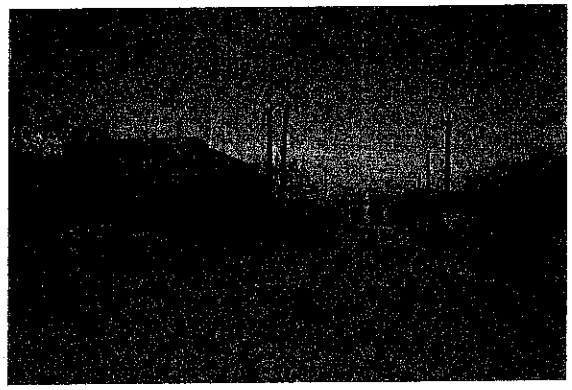
Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	**subiect**	**PROPRIETATI COMPARABILE**		
		A	**B**	**C**
Suprafata teren (mp)	24,546 mp	9,155 mp	5,700 mp	847 mp
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		20 €/mp	22 €/mp	40 €/mp
Tipul tranzactiei		**oferta**	**oferta**	**oferta**
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-3	-6
Pret corectat (EURO/mp)		**17.00**	**18.70**	**34.00**
Drepturi de proprietate	integral	**integral**	**integral**	**integral**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		**17.00**	**18.70**	**34.00**
Condiţii de finanţare		**La piata**	**La piata**	**La piata**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		**17.00**	**18.70**	**34.00**
Conditii de piata		**Actuale**	**Actuale**	**Actuale**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		**17.00**	**18.70**	**34.00**
Localizare	Resita, Bd-ul Republicii, nr. 29	**Calea Caransebesului DN58**	**Zona C-Caransebesului colt cu Str. Fagarasului**	**Str. Valiugului**
Corectie (%)		30%	20%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		5.10	3.74	3.40
Preţ corectat (EURO/mp)		**22.10 €**	**22.44 €**	**37.40 €**
Drum acces	Asfaltat-artera principala	**Similar**	**Similar**	**Similar**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		**22.10 €**	**22.44 €**	**37.40 €**
Destinatia (utilizarea terenului)	Industrial-comerciala	**Similar**	**Similar**	**Rezidential**
Corectie (%)		0%	0%	-30%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	-11.22
Pret corectat (EURO/mp)		**22.10 €**	**22.44 €**	**26.18 €**
Utilitati/distanta	Toate pe teren	**En. el**	**Similar**	**Similar**
Corectie (%)		20%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		4.42	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		**26.52 €**	**22.44 €**	**26.18 €**
Suprafata (mp)	24,546 mp	**9,155**	**5,700**	**847**
Corectie (%)		-5%	-5%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-1.33	-1.12	-2.62
Pret corectat (EURO/mp)		**25.19 €**	**21.32 €**	**23.56 €**
Front stradal (ml)	cca 350 ml	**166.00**	**35 ml**	**25.00**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		**25.19 €**	**21.32 €**	**23.56 €**
Relieful/forma terenului	Plan, regulat	**similar**	**inclinat**	**similar**
Corectie (%)		0%	15%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	3.20	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		**25.19 €**	**24.52 €**	**23.56 €**

Alte elemente (autorizatie,amenajari)	Nu este cazul	**similar**	**similar**	**similar**
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		**25.19 €/mp**	**24.52 €/mp**	**23.56 €/mp**
Corecţie totală netă (EURO)		5	3	-16
Corecţie totală netă (%)		26%	11%	-41%
Corecţie totală brută (EURO)		11	8	17
Corecţie totală brută (%)		54%	37%	43%
Suprafata teren (mp)	**24,546 mp**			
Valoarea estimata (EURO/mp)	**25.00 € /mp**			
VALOARE ESTIMATA (EURO)	**613,700 €**	**2,862,235 lei**		
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				**B**

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces-vecinatati

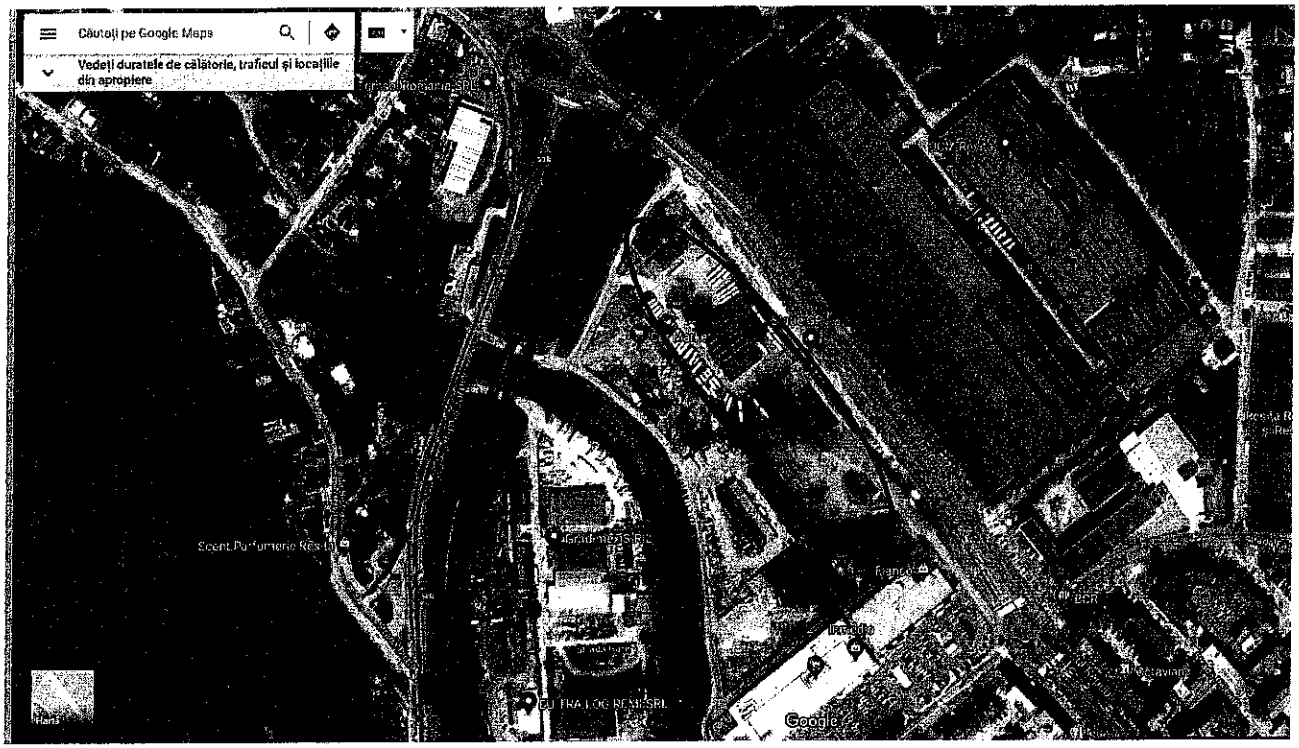




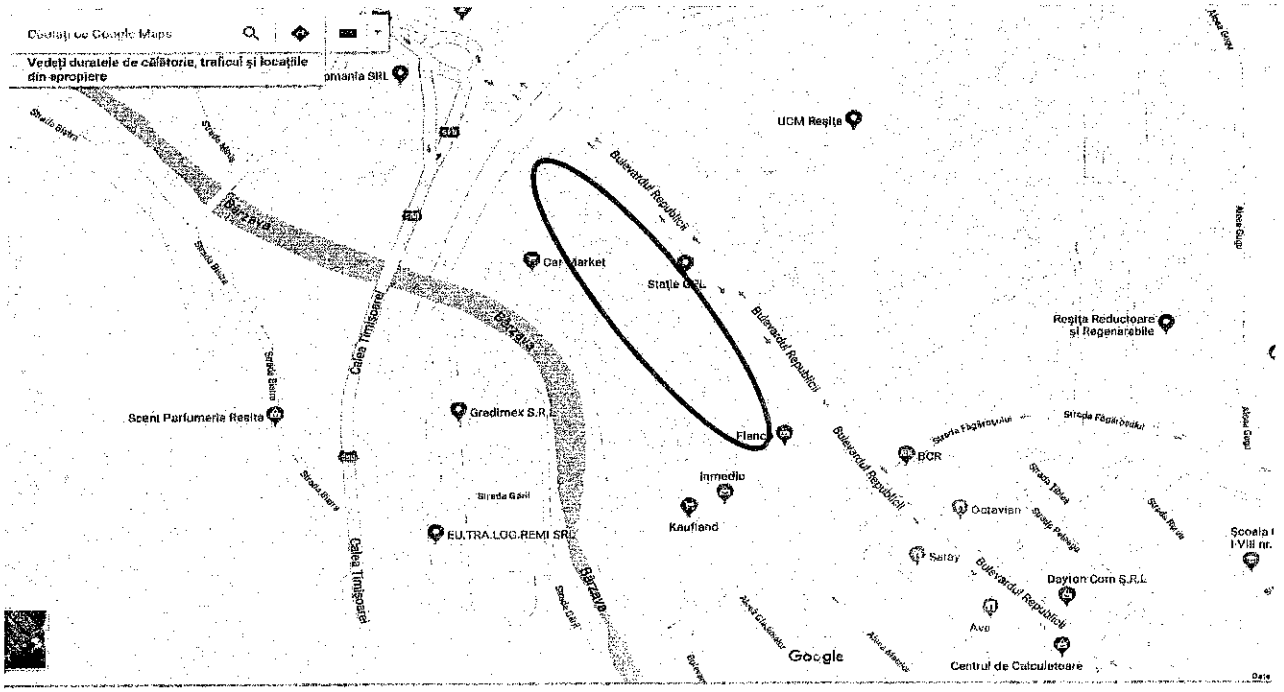

Perspectiva teren

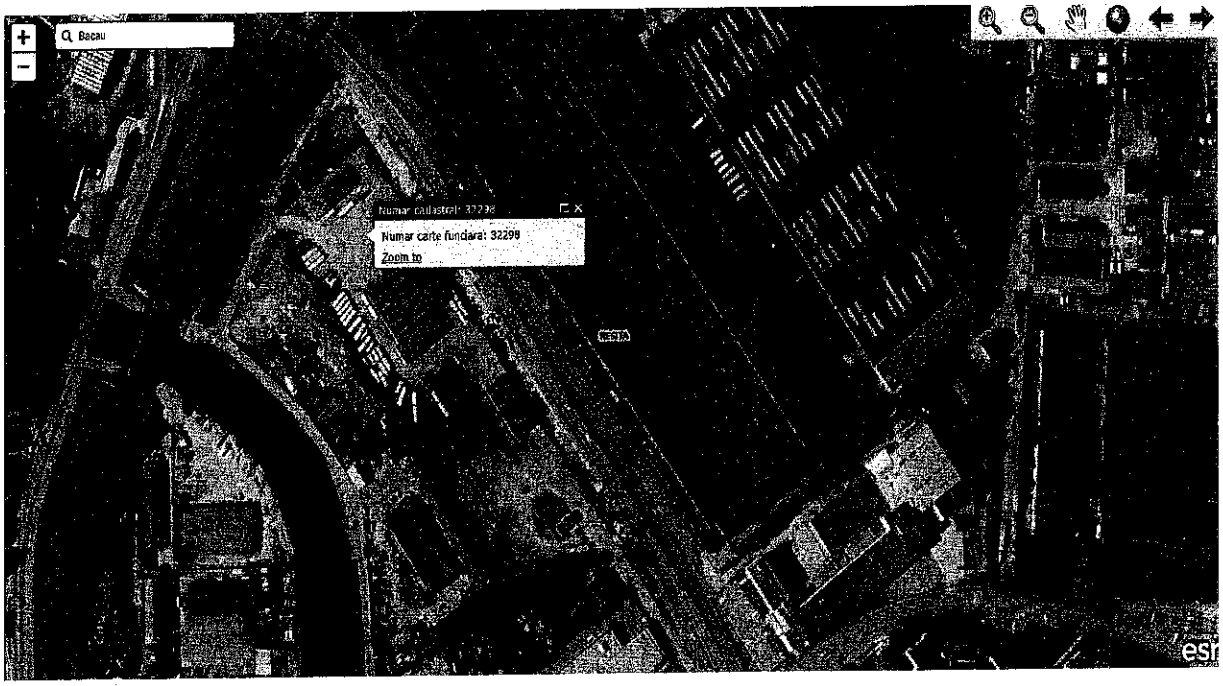


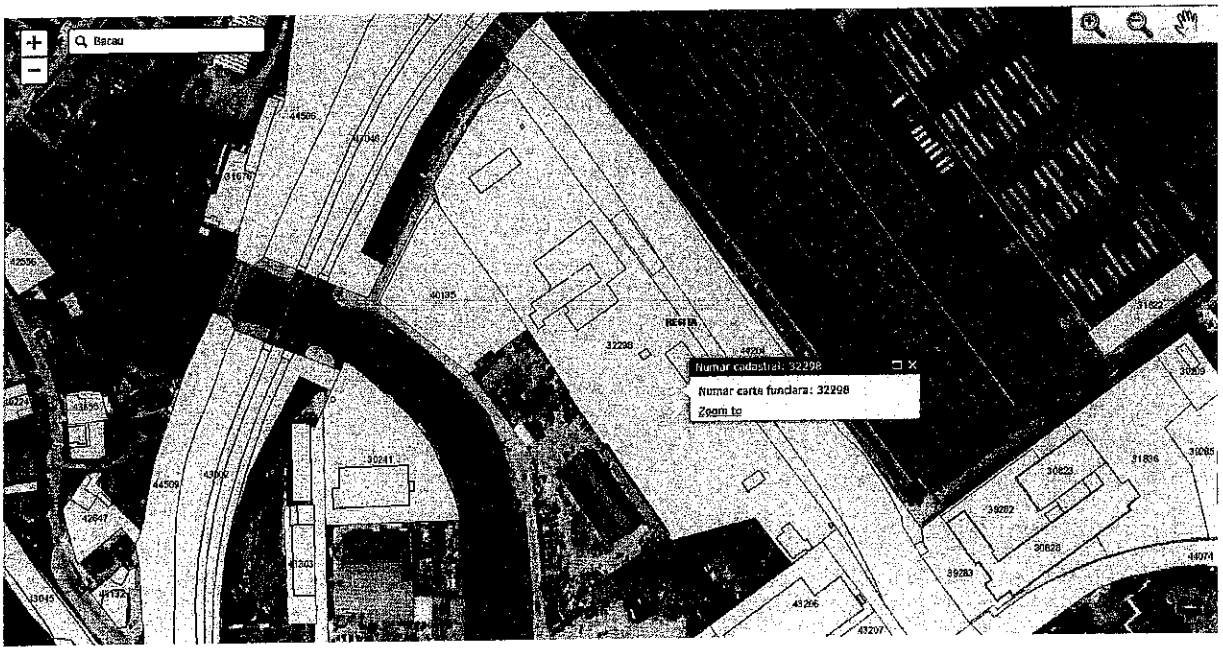



Anexa nr. 3 – Harta






Bacau
Numar cadastral: 32298
Numar carte fundara: 32298
Zoom to

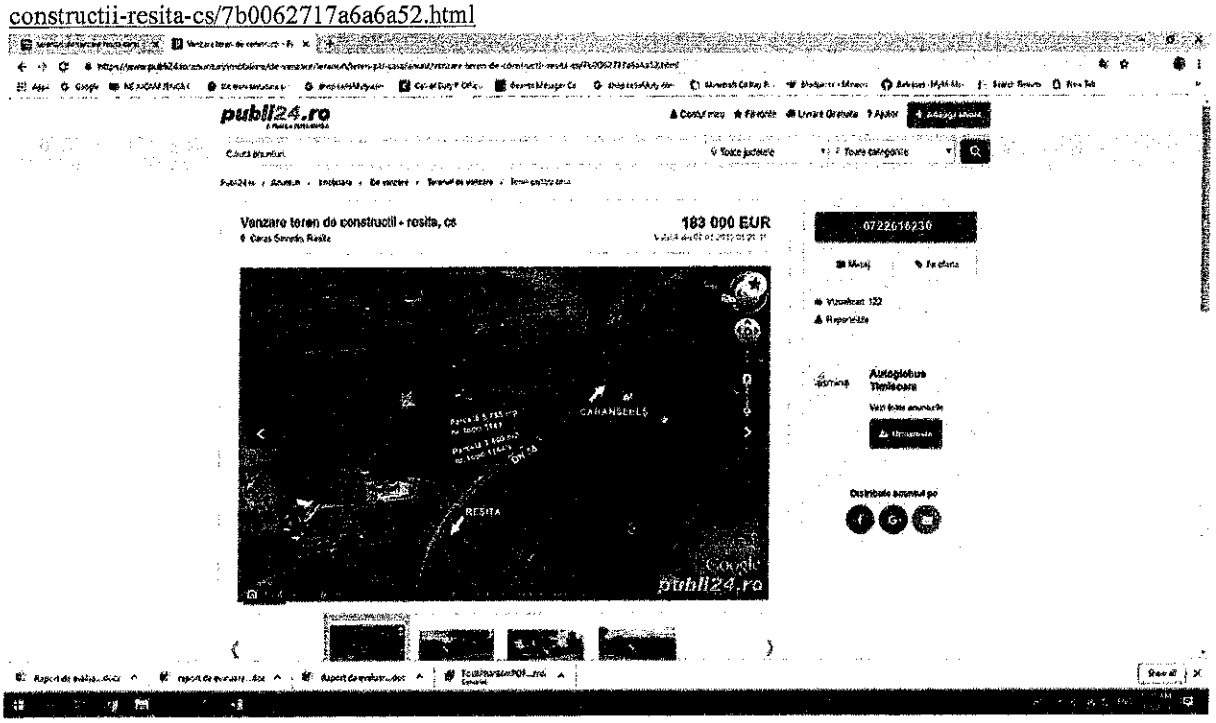

Bacau
Numar cadastral: 32298
Numar carte fundara: 32298
Zoom to

Anexa nr. 4 – Cotatii de piata

(ofertedevanzare)

Comparabila A

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vanzare-teren-de-constructii-resita-cs/7b0062717a6a6a52.html

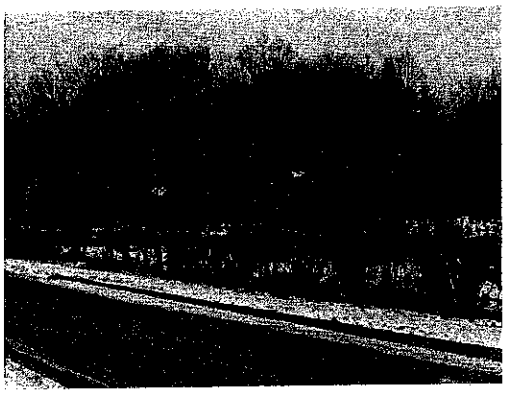


Date obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren in suprafata de 9155 mp situat in Resita, C. Caransebesului, DN 58 acces din artera principala, front stradal cca 350, utilitati: energie electrica. Pret vanzare 20 eur/mp negociabil

Comparabila B



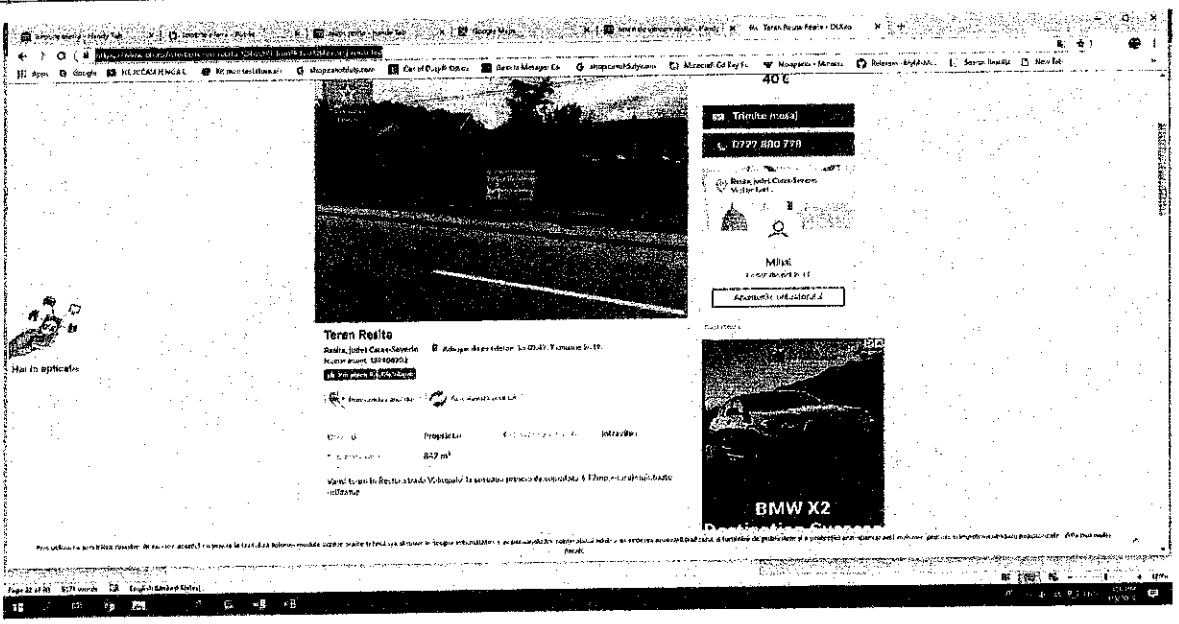




Date obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren in suprafata de 5700 mp situat in Resita, C. Caransebesului, DN 58 – colt cu str. Fagarasului acces din artera principala, front stradal cca 35, utilitati: toate la limita proprietatii. Pret vanzare 22 eur/mp negociabil.

Comparabila C

https://www.olx.ro/oferta/teren-resita-IDbsOZF.html#3ed484e73e;promoted



Date obtinute in urma contactarii telefonice a vanzatorului: teren in suprafata de 840 mp situat in Resita, str. Valiugului, acces din artera principala, front stradal cca 25, utilitati: toate la limita proprietatii. Pret vanzare 40 eur/mp negociabil.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU IMOBILE

Carte Funciară Nr. 32298 Resita

[redacted]

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 17065 CU NR
Nr. cadastral vechi: 5462
Nr. topografic: 5462/2/1/1/2/2

TEREN intravilan
Adresa: Loc. Resita, Bdul Republicii, Nr. 26, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32298	1000 mp Măsurată: 10 mp	Teren aferent, Teren intravilan

Construcții:

Crt	Nr cadastral / Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32298-C1	Loc. Resita, Bdul Republicii, Nr. 26, Jud. Caraș-Severin	Nr. inventar: 1; Destinația: CONSTRUCȚII DE BIROURI; Anul dobândirii: 2007; Regim de înălțime: P+3E; Mod de realizare a construcției: Clădire; Suprafața construită la sol: 1000 mp; Suprafața construită desfășurată: 4000 mp; Număr niveluri: 4; An construcție: 1968
A1.2	32298-C2	Loc. Resita, Bdul Republicii, Nr. 26, Jud. Caraș-Severin	Nr. inventar: 2; Destinația: CONSTRUCȚII DE BIROURI; Anul dobândirii: 2007; Regim de înălțime: P+1E; Mod de realizare a construcției: Clădire; Suprafața construită la sol: 200 mp; Suprafața construită desfășurată: 400 mp; Număr niveluri: 2; An construcție: 1968
A1.3	32298-C3	Loc. Resita, Bdul Republicii, Nr. 26, Jud. Caraș-Severin	Nr. inventar: 3; Destinația: CONSTRUCȚII DE BIROURI; Anul dobândirii: 2007; Regim de înălțime: P; Mod de realizare a construcției: Clădire; Suprafața construită la sol: 200 mp; Suprafața construită desfășurată: 200 mp; Număr niveluri: 1; An construcție: 1968
A1.4	32298-C4	Loc. Resita, Bdul Republicii, Nr. 26, Jud. Caraș-Severin	Nr. inventar: 4; Destinația: CONSTRUCȚII DE BIROURI; Anul dobândirii: 2007; Regim de înălțime: P; Mod de realizare a construcției: Clădire; Suprafața construită la sol: 400 mp; Suprafața construită desfășurată: 400 mp; Număr niveluri: 1; An construcție: 1968
A1.5	32298-C5	Loc. Resita, Bdul Republicii, Nr. 26, Jud. Caraș-Severin	Nr. inventar: 5; Destinația: CONSTRUCȚII DE BIROURI; Anul dobândirii: 2007; Regim de înălțime: P; Mod de realizare a construcției: Clădire; Suprafața construită la sol: 400 mp; Suprafața construită desfășurată: 400 mp; Număr niveluri: 1; An construcție: 1968
A1.6	32298-C6	Loc. Resita, Bdul Republicii, Nr. 26, Jud. Caraș-Severin	Nr. inventar: 6; Destinația: CONSTRUCȚII DE BIROURI; Anul dobândirii: 2007; Regim de înălțime: P; Mod de realizare a construcției: Clădire; Suprafața construită la sol: 400 mp; Suprafața construită desfășurată: 400 mp; Număr niveluri: 1; An construcție: 1968
A1.7	32298-C7	Loc. Resita, Bdul Republicii, Nr. 26, Jud. Caraș-Severin	Nr. inventar: 7; Destinația: CONSTRUCȚII DE BIROURI; Anul dobândirii: 2007; Regim de înălțime: P; Mod de realizare a construcției: Clădire; Suprafața construită la sol: 400 mp; Suprafața construită desfășurată: 400 mp; Număr niveluri: 1; An construcție: 1968
A1.8	32298-C8	Loc. Resita, Bdul Republicii, Nr. 26, Jud. Caraș-Severin	Nr. inventar: 8; Destinația: CONSTRUCȚII DE BIROURI; Anul dobândirii: 2007; Regim de înălțime: P; Mod de realizare a construcției: Clădire; Suprafața construită la sol: 400 mp; Suprafața construită desfășurată: 400 mp; Număr niveluri: 1; An construcție: 1968

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
[redacted] / 01/01/1968	
Legea nr. 15/	
B1 Dobândire, dreptul de PROPRIETATE, dobândit prin Legea cote actuale 1/1 1) STATUL ROMAN CUMPĂRĂTOR [redacted]	A1
49186 / 20/12/2017	
Act Notarial nr. 7848 din 18/12/2017 emis de Notariat Camelia	
B1.6 Dobândire, dreptul de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Cumpărare, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RESITA, DOMENIUL PUBLIC	A1.1 A1.2 A1.3 A1.4 A1.5 A1.6 A1.7 A1.8
12709 / 30/03/2018	
Act Administrativ nr. 74/01.02.2018 emis de MUNICIPIUL RESITA	
B1.1 Dobândire, dreptul de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 39 Hotărârea nr. 39	A1.1 A1.2 A1.3 A1.4 A1.5 A1.6 A1.7 A1.8
30581 / 06/07/2018	

Pagina 1 din 2

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MUTU VIOREL

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN MUN. RESITA CONSILIUL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL