



HOTĂRÂREA NR. 571

DIN 25.11.2022

privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a suprafeței totale de 20.793 mp compusă din : teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cadastral 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cadastral 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cadastral 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cadastral 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cadastral 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cadastral 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cadastral 47376, 1 teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cadastral 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cadastral 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cadastral 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cadastral 47372, teren în suprafață de 10.201 mp identificat în CF nr. 47832 Reșița, nr. cadastral 47832, teren intravilan, situat administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data 25.11.2022;

Având în vedere Referatul de admitere al Primarului Municipiului Reșița nr 79956/18.11.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 79958/18.11.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând extrasele CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372 și CF nr. 47832;

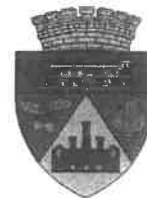
Având în vedere rapoartele de evaluare nr. : 27514/18.04.2022, 27526/18.04.2022, 27516/18.04.2022, 27524/18.04.2022, 27492/18.04.2022, 27491/18.04.2022, 27506/18.04.2022, 27503/18.04.2022, 27501/18.04.2022, 27497/18.04.2022, 27493/18.04.2022, 77806/10.11.2022 întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilelor : teren în suprafață totală de 20.793 mp ;

Luând în considerare adresa înregistrată cu nr. 79964/18.11.2022, emisă de evaluator autorizat, Potocean Dorel Vasile;

Ținând cont de Certificatele de urbanism nr. 161/07.06.2022, nr. 162/07.06.2022, 163/07.06.2022, 164/07.06.2022, 165/07.06.2022, 166/07.06.2022, 167/07.06.2022, 168/07.06.2022, 169/07.06.2022, 170/07.06.2022, 171/07.06.2022, 371/23.11.2022;

Luând în considerare Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița.

Văzând prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;



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, alin. 2 și alin. 4, art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), și art. 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește rapoartele de evaluare nr. 27514/18.04.2022, nr. 27526/18.04.2022, nr. 27516/18.04.2022, nr. 27524/18.04.2022, nr. 27492/18.04.2022, nr. 27491/18.04.2022, nr. 27506/18.04.2022, nr. 27503/18.04.2022, nr. 27501/18.04.2022, nr. 27497/18.04.2022, nr. 27493/18.04.2022, nr. 77806/10.11.2022, întocmite de evaluator autorizat PotocEAN Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilelor : teren în suprafață în suprafață totală de 20.793 mp, rapoarte de evaluare ce devin documente oficiale și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul răspunde în condițiile legii, pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în aceste rapoarte;

Art. 2- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unor imobile, după cum urmează:

-teren în suprafață totală de 20.793 mp compus din : teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cadastral 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cadastral 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cadastral 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cadastral 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cadastral 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cadastral 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cadastral 47376, 1 teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cadastral 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cadastral 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cadastral 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cadastral 47372, teren în suprafață de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița, nr. cad. 47832, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.

(2) **Pretul total de pornire a licitației este de 179.652 euro, conform rapoartelor de evaluare,** la care se adaugă cota legală de TVA;

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

Art.3- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a imobilelor: terenurilor menționate mai sus, situate administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, conform Anexei nr.1 parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.4 - Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 3 –Caiet de Sarcini), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 5 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021, în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

Art. 6- Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractele de vânzare-cumpărare încheiate în urma ajudecării licitației;

Art.7- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.



Art. 8. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 9- Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ION AURICĂ BOROBA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Catre : PRIMARIA RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

La solicitarea dumneavoastra 79238/16.11.2022, am reanalizat terenurile situate in municipiul Resita, zona Poiana Golului, CF-urile anexate. In ipotezele prezentate , valoarea de piata a terenurilor, in opinia evaluatorului , este :

LOT 11 CF 47367-969 mp. 8372 EUR respectiv 41385 LEI
LOT 8 CF 47368-364 mp. 3145 EUR respectiv 15546 LEI
LOT 16 CF 47372-777 mp. 6713 EUR respectiv 33185 LEI
LOT 15 CF 47373-868 mp. 7500 EUR respectiv 37072 LEI
LOT 14 CF 47374-959 mp. 8286 EUR respectiv 40958 LEI
LOT 13 CF 47375-1050mp.9072 EUR respectiv 44845 LEI
LOT 12 CF 47376-1981mp.17116EUR respectiv 84617 LEI
LOT 2 CF 47373-1222 mp.10558EUR respectiv 52191 LEI
LOT 4 CF 47373-678 mp. 5858 EUR respectiv 28957 LEI
LOT 6 CF 47381-928 mp. 8018 EUR respectiv 39634 LEI
LOT 3 CF 47384-796 mp. 6877 EUR respectiv 33997 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 rapoartele de evaluare;
- 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 12 luni de la data intocmirii rapoartelor de evaluare.

DATA 18.11.2022

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

INTRARE NR. 27514
 Ziua 18 Luna 04 Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**
Adresa: **CF 47378 Cad/Top 47378 LOT 2**
Suprafata teren (mp): **1222**

Luna si anul elaborarii: **15.04.2022**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: **25874/12.04.2022**

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 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
- Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **15.04.2022** 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 = **4.9432** LEI
1 USD = **4.5703** 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:					15.04.2022			
	LOT 2		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1222 Adresa: CF 47378 Cad/Top 47378 LOT 2	Statul Roman	10.558	52.191		
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 in cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinată 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 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 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.:	1222
Adresa:	CF 47378 Cad/Top 47378 LOT 2
Document de proprietate:	CF 47378 Cad/Top 47378 LOT 2
Proprietar actual:	Statul Roman

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 47378 Cad/Top 47378 LOT 2
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. CF 47378 Cad/Top 47378 LOT 2
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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinpremiuit

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:

V_{upt}= 8,64 EUR/mp

unde V_{upt}=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: 8,64 EUR/mp sau 42,71 LEI/mp

Suprafata terenului : 1222 mp

Val.de piata a terenului V_{pt}=

52.191

LEI

10.558

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

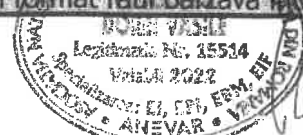
Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca 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: Statul Roman					
Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47378 Cad/Top 47378 LOT 2					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 47378 Cad/Top 47378 LOT 2					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.222,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri 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		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- 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 –			regulata	
	- 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				



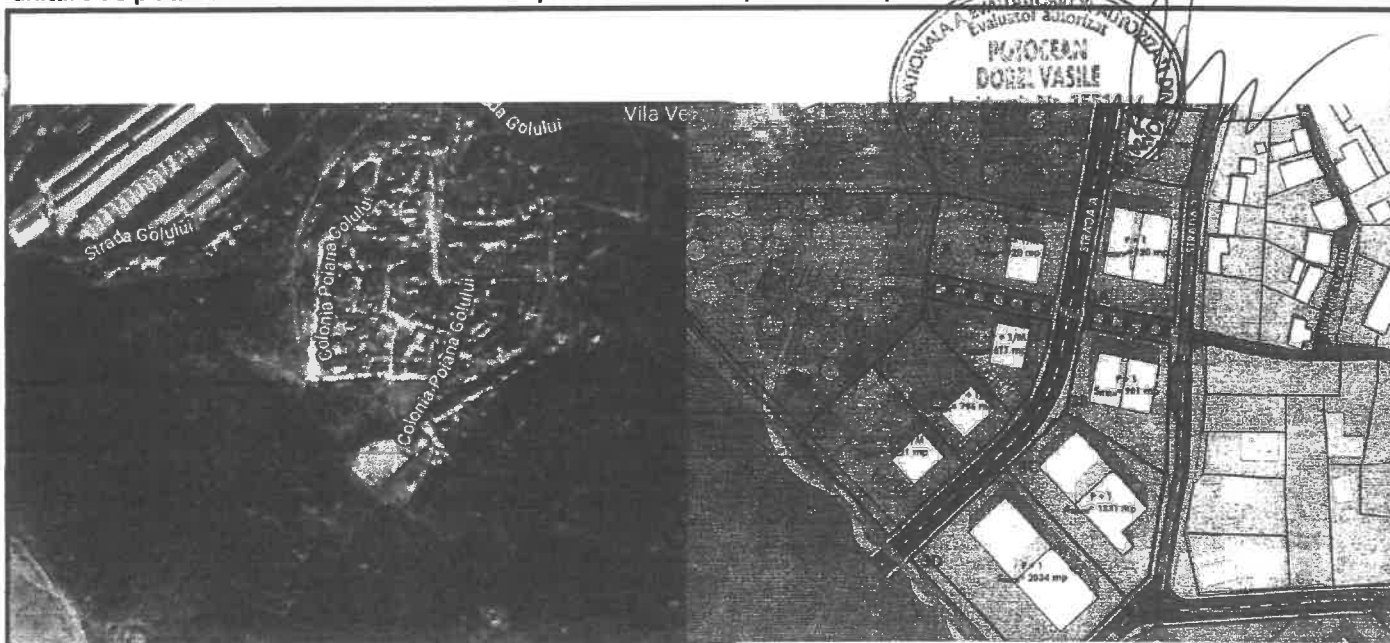
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul 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.	Pondere suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construit normal		X	
	- construit, fiind necesare lucrări 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 construit, conform PUG (<i>pentru determinarea</i>	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 somaj 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;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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 și din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format de râul Bârzava între văi.				



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

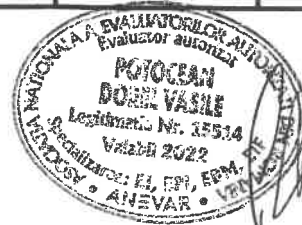
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $V_{uct1}...n$ și V_{uct}):			
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	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021	olx.ro/noi.2021

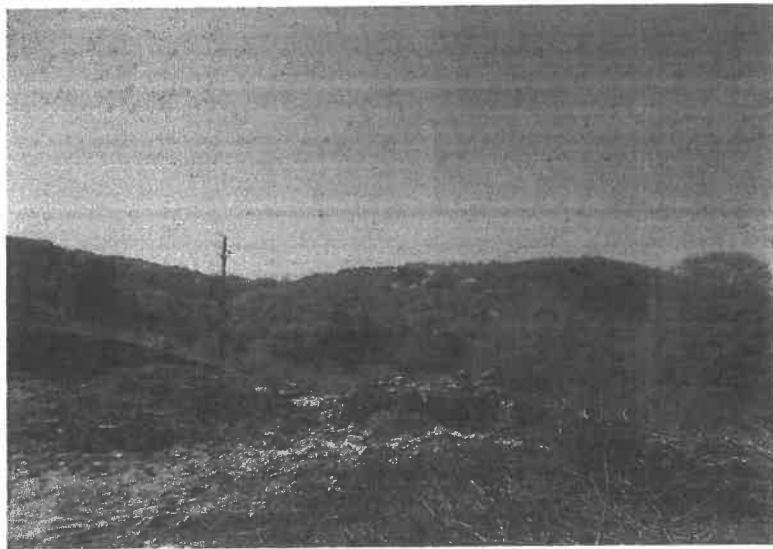
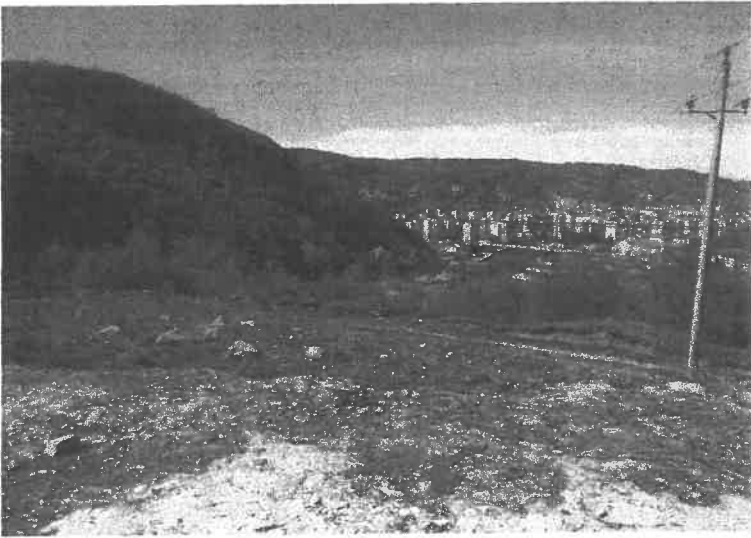
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



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) –		6	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021 1	olx.ro/noi.2021
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		7,20	11,00	13,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		8,64	8,80	10,56
3	Suprafata terenului [mp]	1.222,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
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%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		8,64	8,71	8,45
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		8,64	8,71	8,45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,64	8,71	8,45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,64	5,05	5,95
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,64	EUR/ mp	





[← Inapoi la cautare](#) [Teren de Vanzare](#) [Caras-Severin](#) [Resita \(comuna\)](#) [Resita](#) [Teren 1000mp](#)



Correspondence: J. G. S. Guedes, Residência

5 999 €
6 €/m²

Suprafata teren (m²): 1 000 m²

11/3/21, 7:30 PM

Teren intravilan / extravilan Resita - vând / schimb Resita + O.U. nr. [method=Index]

[Inapel](#) [Procedimento](#) [Processo](#) [Tribunal](#) [Recursos](#) [Jurisprudência](#) [Legislação](#) [Artigos](#) [Revistas](#) [Livros](#) [Links](#) [Sobre](#) [Contato](#)

Teren pe Valea Terovei, suprafata 1000mp, 500m de la drumul principal sau

[◀ Inapoi la cautare](#) [Teren de vanzare](#) [Caras-Severin](#) [Resita \(comuna\)](#) [Resita](#) [Ter](#)

¹ *Costas-Soverini Quarterly Results*

120 000 €
10 €/m²

Suprafata teren (m²): 12 000 m²

Tip proprietate: teren mixt
Inclinatie: plat



Variables

20-00
Pe CUX din ianuarie 2016.
Anul nr 15.01.57

Mai multe surprize ale sezonului

(/olite/Assy/WCSa/

Sura	
<i>summatonal</i>	Tribute medal

Localizaren

 Realty,
Caracas-San Juan

Review 34, <http://www.oxfordjournals.org/doi/abs/10.1093/oxfordjournals/monographs.a011001>

tereh intravilan / extravilan Resita - vând / schimb

12 € Prețul este negociabil

☐ PROMDYNAZ [https://www.olx.ro/SUNDRE7P0
N-ADACE PROMOTEO-DIGITW021

G. REACTUALIZAZA (<https://www.ces-astro.ro>)

Personen	Extrakt / Interview
----------	---------------------

(P) OLX: Vinde-ți mașina cu D

Describe

Veren Injiravitan Resita

calyx campanulatus

[In space la forma s'inci auto

☐ [Messages/My account/Answers/](#)

[http://www.kob.com](#)

<https://www.ojs.roid/orfita/teren-intra-ven-ex-tra-ven-rosta-vand-schimb-iDeuSAE.html#3ed484e73e>

(https://www.cdc.co/content?ref=0#parents)
url=https%3A%2F%2Fwww.cdc.co%2F%2F%
nba-wien-extravser-realte-wand-schimb-
idouSAE.html%733ed484e73e9ref=0#action)=

Terenul situat în Restia, este plat, are salaz (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Călea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case, exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile Intr-un decor deosebit.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Reșița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47378 Reșița

Nr. cerere 10300
Ziua 14
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare

100113990122

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	47378	1.222	Teren neimprejmuit;

60712

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10300 / 14/03/2022		
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 47378 a imobilului cu numarul cadastral 47378 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 inscris in cartea funciara 40185;	A1
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI RESITA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului prin incheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40185/Reșița, Inscrisa prin incheierea nr. 30400 din 16/09/2013;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 47378 Comuna/Oras/municipiu: Reșița

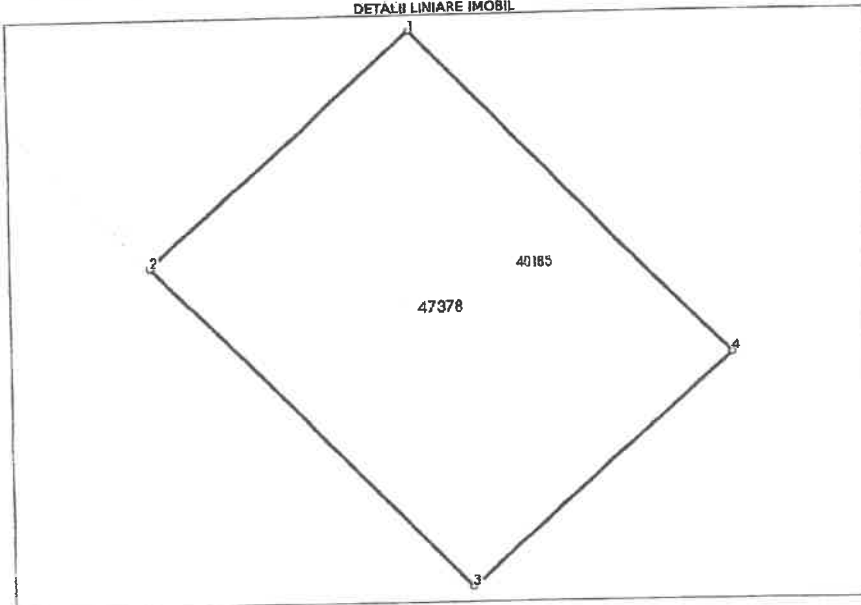
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
47378	1.222	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	pasune	DA	1.222	-	-	-	

INTRARE NR. 27526
Ziua 18 Luna 04 Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***
Adresa: ***CF 47384 Cad/Top 47384 LOT 3***
Suprafata teren (mp): ***796***

Luna si anul elaborarii: ***15.04.2022***

Client: ***PRIMARIA RESITA***

Destinatarul lucrarii: ***PRIMARIA RESITA***

Numar solicitare: ***25874/12.04.2022***

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 **15.04.2022** 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 = **4,9432** LEI
1 USD = **4,5703** 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			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					15.04.2022			
	LOT 3		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 796 Adresa: CF 47384 Cad/Top 47384 LOT 3	Statul Roman	6.877	33.997		
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 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.:	796
Adresa:	CF 47384 Cad/Top 47384 LOT 3
Document de proprietate:	CF 47384 Cad/Top 47384 LOT 3
Proprietar actual:	Statul Roman

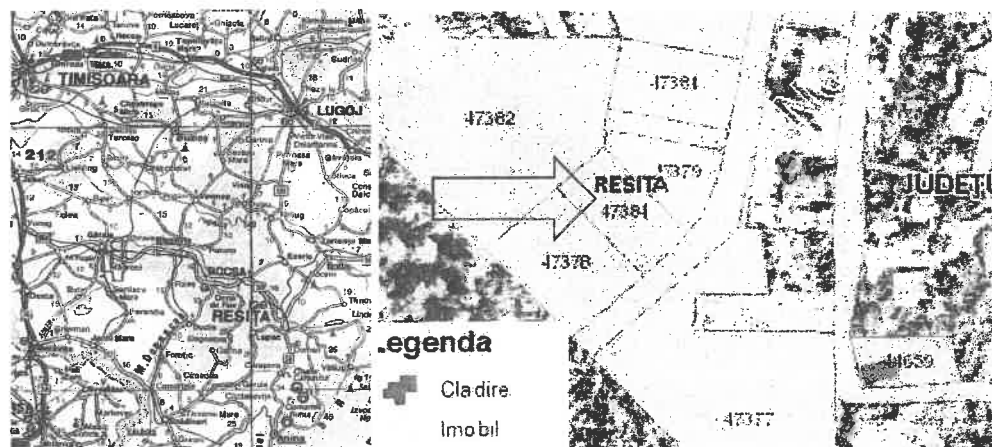
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47384 Cad/Top 47384 LOT 3
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. CF 47384 Cad/Top 47384 LOT 3
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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprelmuit

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:

V_{upt}= 8,64 EUR/mp

unde V_{upt}=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: 8,64 EUR/mp sau 42,71 LEI/mp

Suprafata terenului : 796 mp

Val.de piata a terenului V_{pt}=

33.997

LEI

6.877

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: Statul Roman					
Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47384 Cad/Top 47384 LOT 3					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 47384 Cad/Top 47384 LOT 3					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 796,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspectia la fata locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- 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				

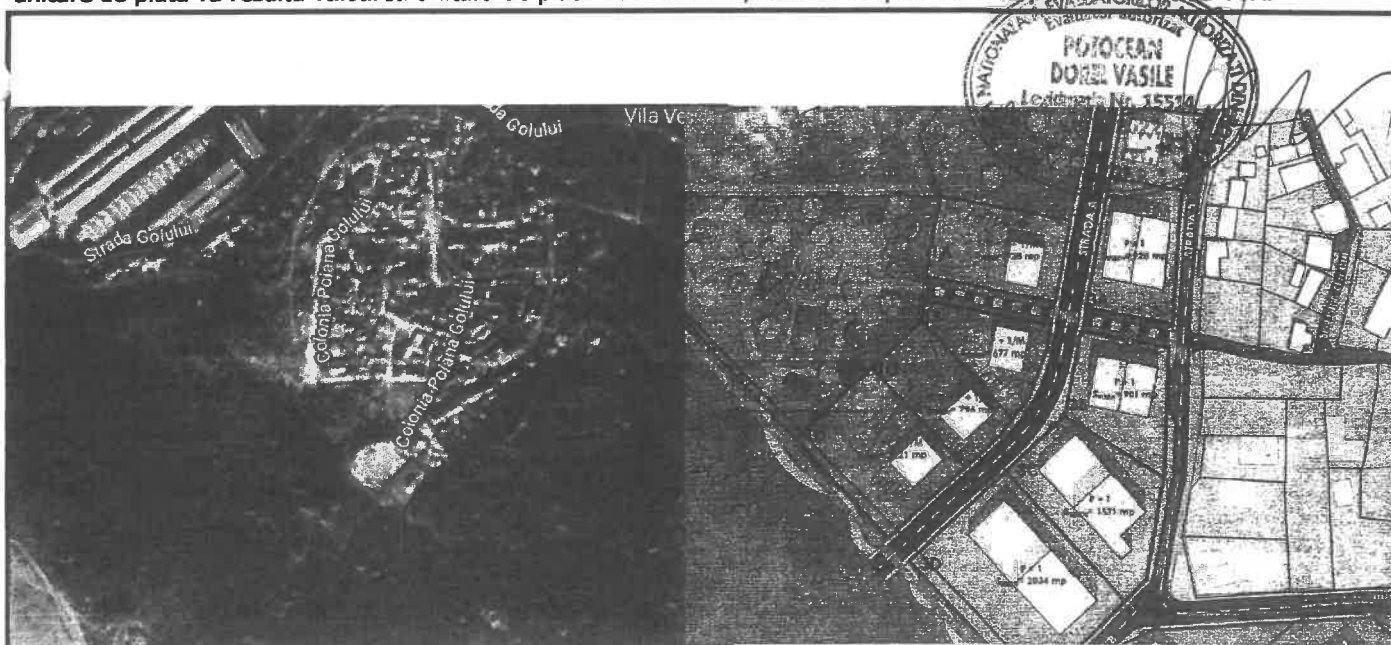


7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul 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 (<i>pentru determinarea</i>	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;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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 văle 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 de râul Bârzava în aval.				

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	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021	olx.ro/noi.2021

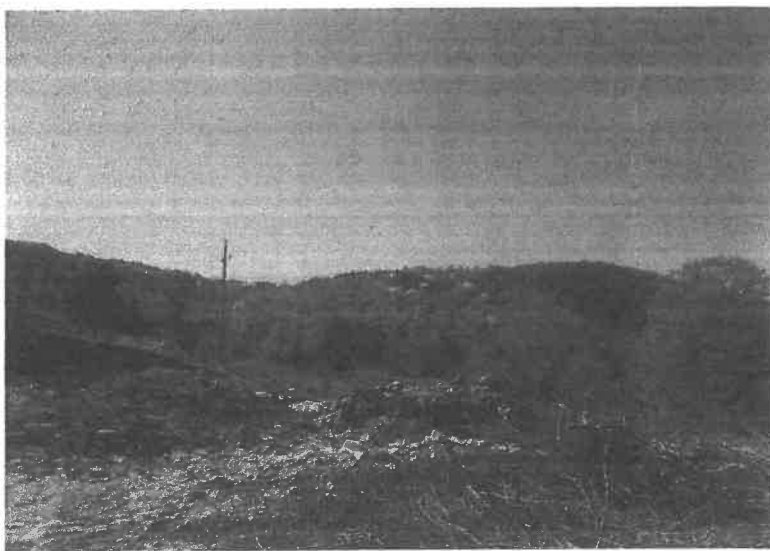
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



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) –		6	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021 1	olx.ro/noi.2021
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		7,20	11,00	13,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Stabia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		8,64	8,80	10,56
3	Suprafata terenului [mp]	796,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
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%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		8,64	8,71	8,45
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		8,64	8,71	8,45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,64	8,71	8,45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,64	5,05	5,95
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,64	EUR/ mp	







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47384 Reșița

Nr. cerere : 10300
Ziua : 14
Luna : 03
Anul : 2022

Cod verificare
10013990122



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47384		796	Teren neîmprejmuit;

lotul 3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10300 / 14/03/2022		
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre-Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 47384 a imobilului cu numărul cadastral 47384 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 40185 înscris în cartea funciara 40185;	A1
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI RESIȚA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului prin încheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 40185/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 30400 din 16/09/2013;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 47384 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

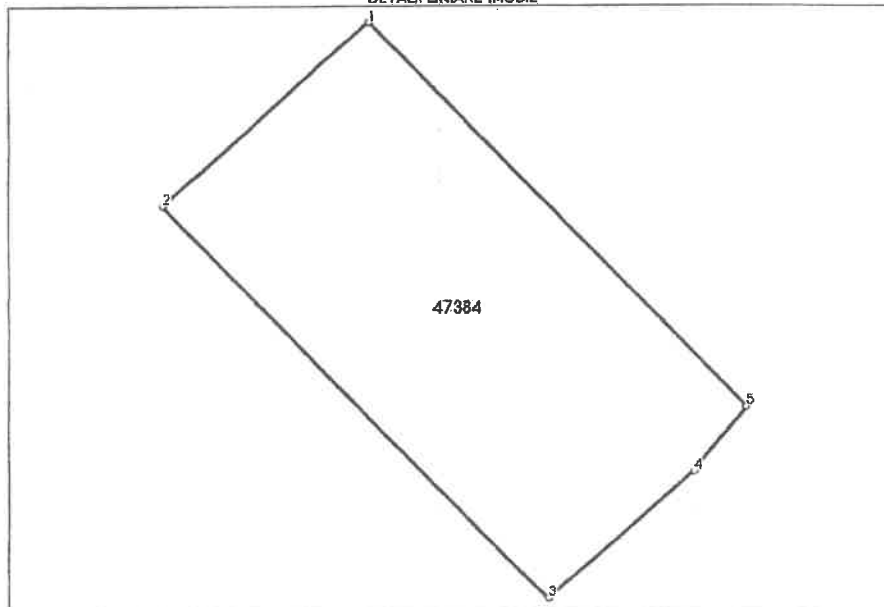
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47384	796	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



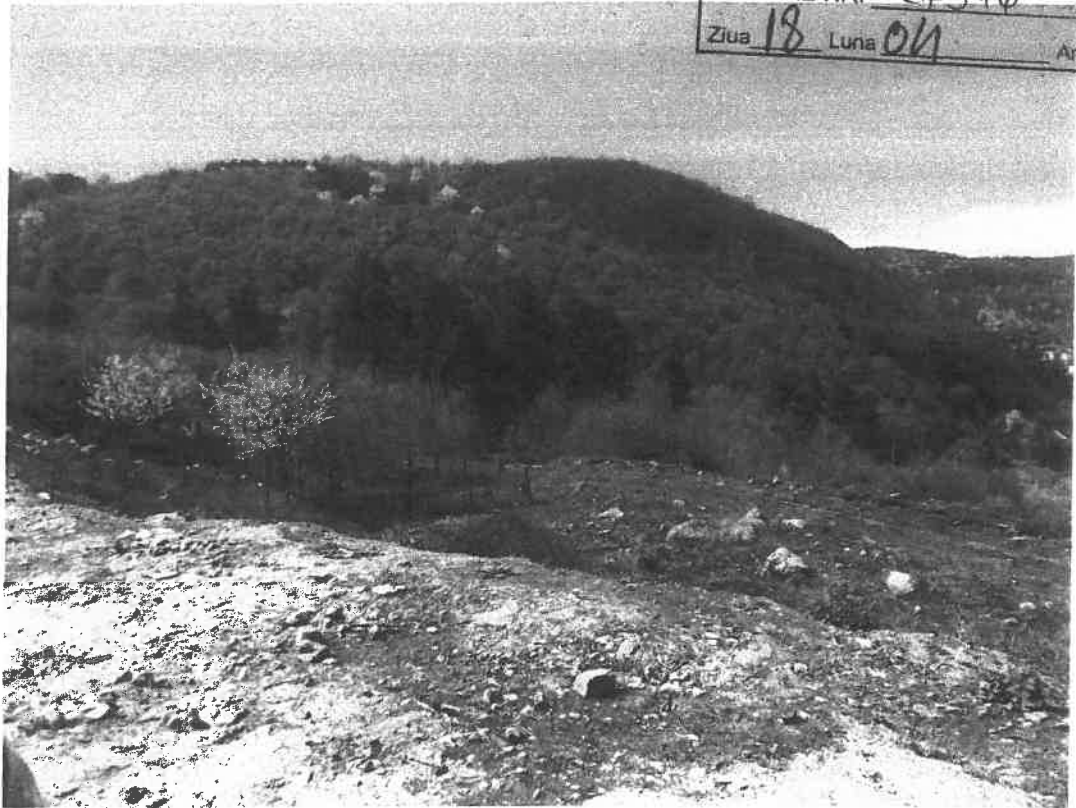
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	796	-	-	-	

INTRARE NR. 27516

Ziua 18 Luna 04

Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 47379 Cad/Top 47379 LOT 4**

Suprafata teren (mp): **678**

Luna si anul elaborarii: **15.04.2022**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: **25874/12.04.2022**

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 **15.04.2022** 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 = **4,9432** LEI
1 USD = **4,5703** 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			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					15.04.2022			
	LOT 4		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 678 Adresa: CF 47379 Cad/Top 47379 LOT 4	Statul Roman	5.858	28.957		
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.:	678
Adresa:	CF 47379 Cad/Top 47379 LOT 4
Document de proprietate:	CF 47379 Cad/Top 47379 LOT 4
Proprietar actual:	Statul Roman

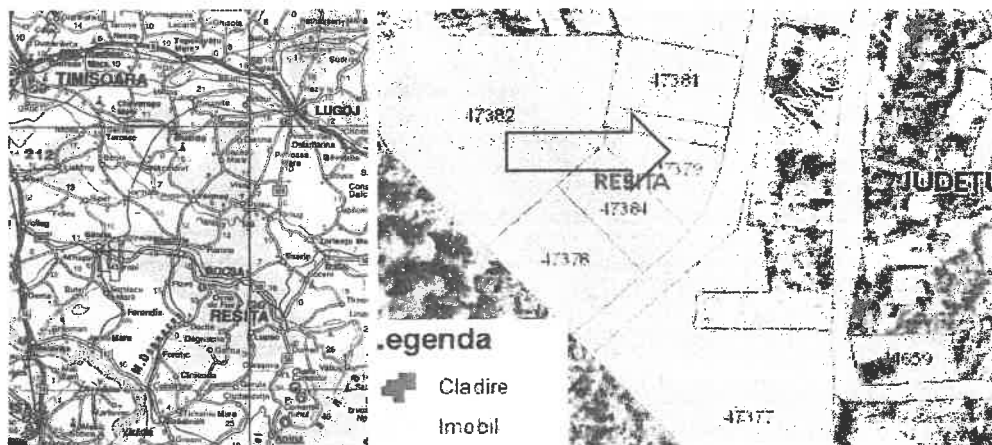
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47379 Cad/Top 47379 LOT 4
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. CF 47379 Cad/Top 47379 LOT 4
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA Releveu 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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Teren nelinpreimult

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:

Vupt= 8,64 EUR/mp

unde Vupt=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: 8,64 EUR/mp sau 42,71 LEI/mp

Suprafata terenului : 678 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

28.957

LEI

5.858

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: Statul Roman					
Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47379 Cad/Top 47379 LOT 4					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 47379 Cad/Top 47379 LOT 4					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 678,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- 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 –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- 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				



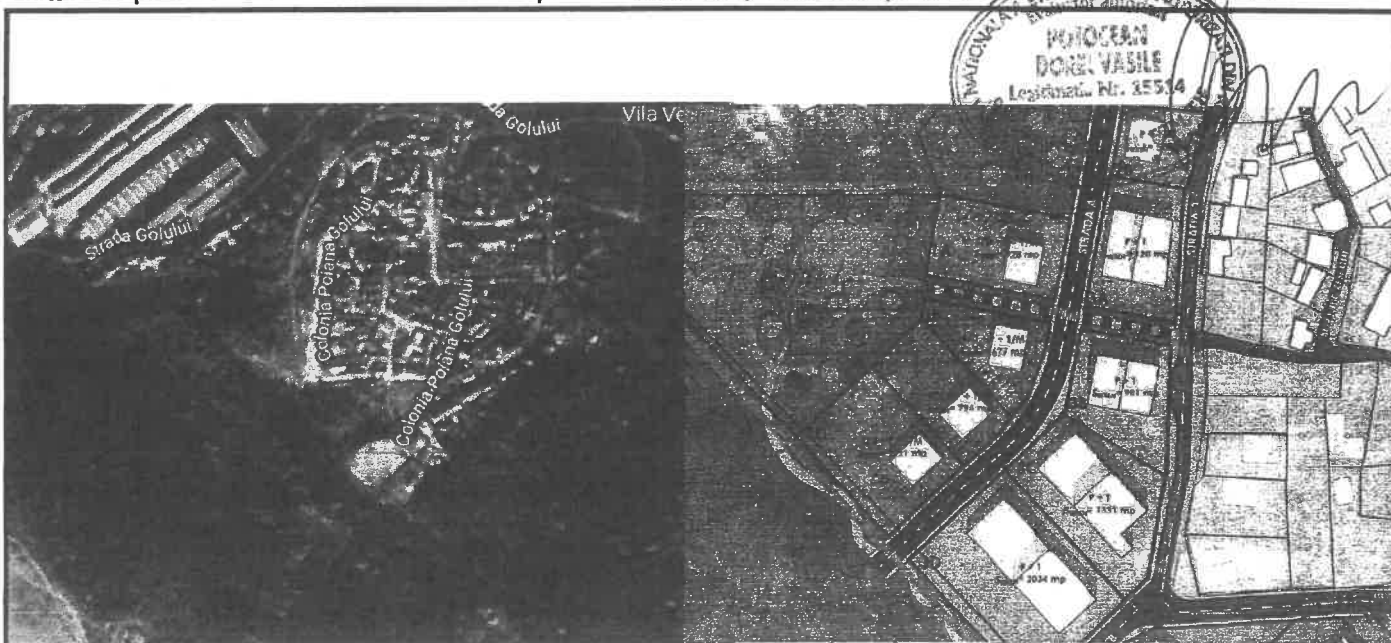
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- 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 (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- 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 (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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 de 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	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021	olx.ro/noi.2021

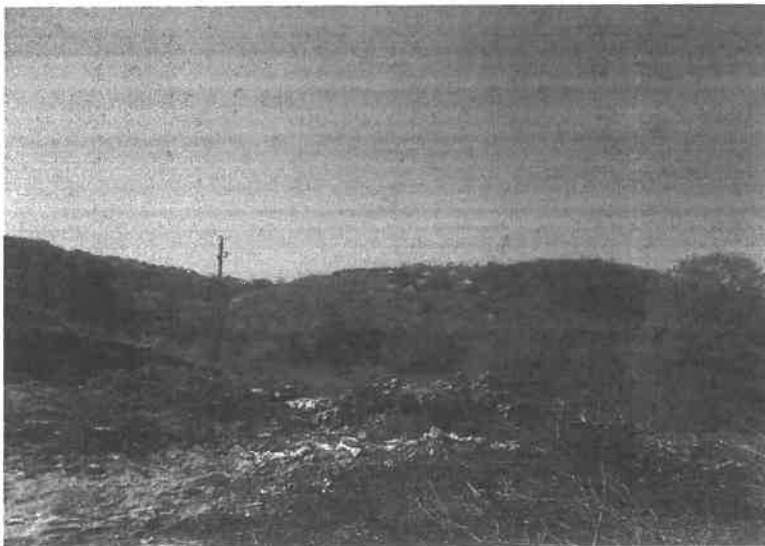
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



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) –		6	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021 1	olx.ro/noi.2021
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		7,20	11,00	13,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		8,64	8,80	10,56
3	Suprafata terenului [mp]	678,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
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%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		8,64	8,71	8,45
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		8,64	8,71	8,45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,64	8,71	8,45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,64	5,05	5,95
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,64	EUR/ mp	







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47379 Reșița

Nr. cerere 10300
Ziua 14
Luna 03
Anul 2022



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	47379	678	Teren neimprejmuit

lotul 4

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 47379 a imobilului cu numarul cadastral 47379 / UAT Resița, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numarul cadastral 40185 inscris in cartea funciara 40185;	A1
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI RESITA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului prin incheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40185/Resița, Inscrisa prin incheierea nr. 30400 din 16/09/2013;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrearile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 47379 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

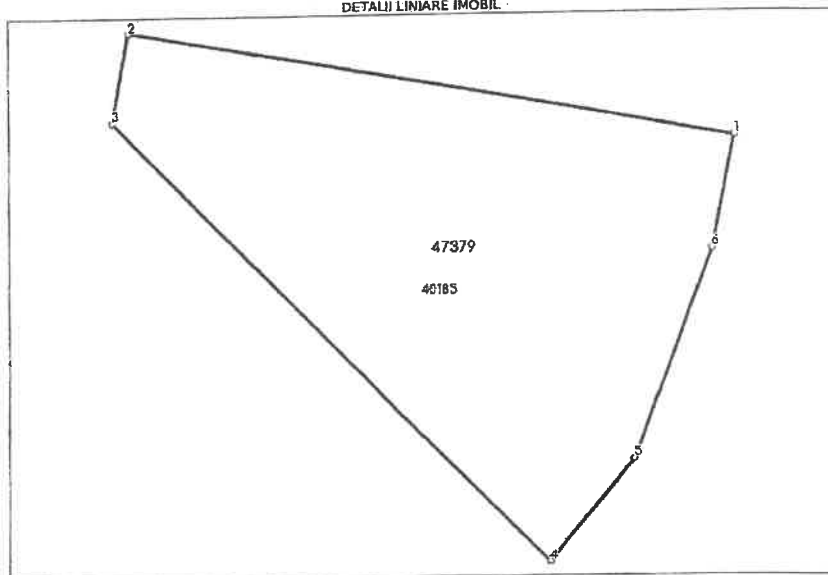
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
47379	678	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	DA	678	-	-	-	



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**
 Adresa: **CF 47381 Cad/Top 47381 LOT 6**
 Suprafata teren (mp): **928**

Luna si anul elaborarii: **15.04.2022**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: **25874/12.04.2022**

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

1.1 Data evaluarii:

Cursul valutar utilizat :

1 EUR =	4,9432	LEI
1 USD =	4,5703	LEI

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

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:					15.04.2022			
	LOT 6		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 928 Adresa: CF 47381 Cad/Top 47381 LOT 6	Statul Roman	8.018	39.634		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1.1				nu se cunoaste				

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

Scopul lucrării : Stabilirea valorii de piață a terenului în vederea vânzării acestuia.

Baza de evaluare: Valoarea de piață, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât 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:

Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării acestuia. Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității. Evaluarea s-a efectuat pe datele și informațiile provenite din actele și documentațiile puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspectia la fața locului.

În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client proprietatea imobiliară a fost considerată în procesul evaluării ca fiind lipsită de sarcini.

Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.

Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări necesare pentru orice utilizare potențială pe care pe care se bazează unele dintre metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea evaluată pe baza aspectelor constatate de către evaluator, prin parcurgerea etapelor I și II ale procedurii de lucru pentru evaluare.

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există nici o servitut.

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.:	928
Adresa:	CF 47381 Cad/Top 47381 LOT 6
Document de proprietate:	CF 47381 Cad/Top 47381 LOT 6
Proprietar actual:	Statul Roman

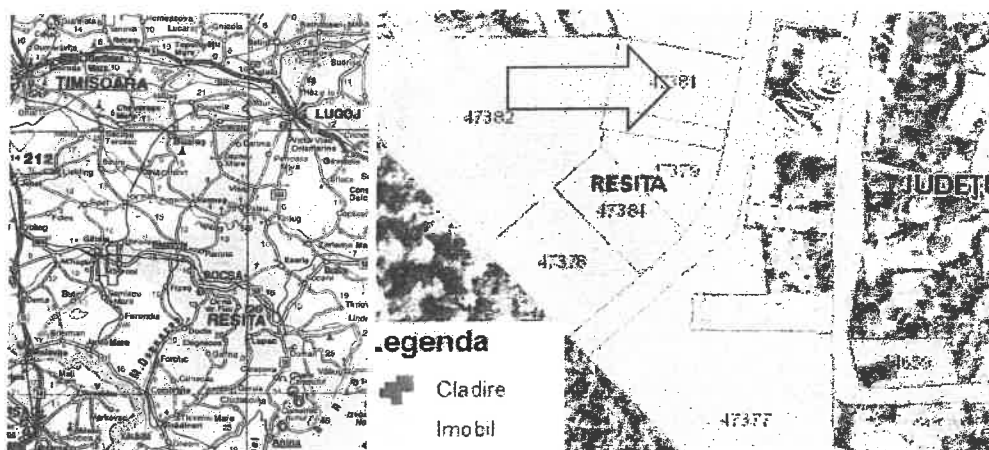
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47381 Cad/Top 47381 LOT 6
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. CF 47381 Cad/Top 47381 LOT 6
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA Releveu 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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprelmit

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= 8,64 EUR/mp

unde Vupt=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: 8,64 EUR/mp sau 42,71 LEI/mp

Suprafata terenului : 928 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

39.634

LEI

8.018

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:

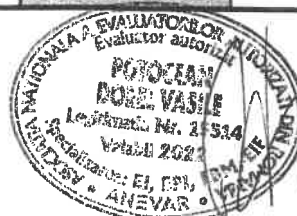
Statul Roman

Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47381 Cad/Top 47381 LOT 6

Numărul cadastral și al parcelei: CF 47381 Cad/Top 47381 LOT 6

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 928,00 [mp]

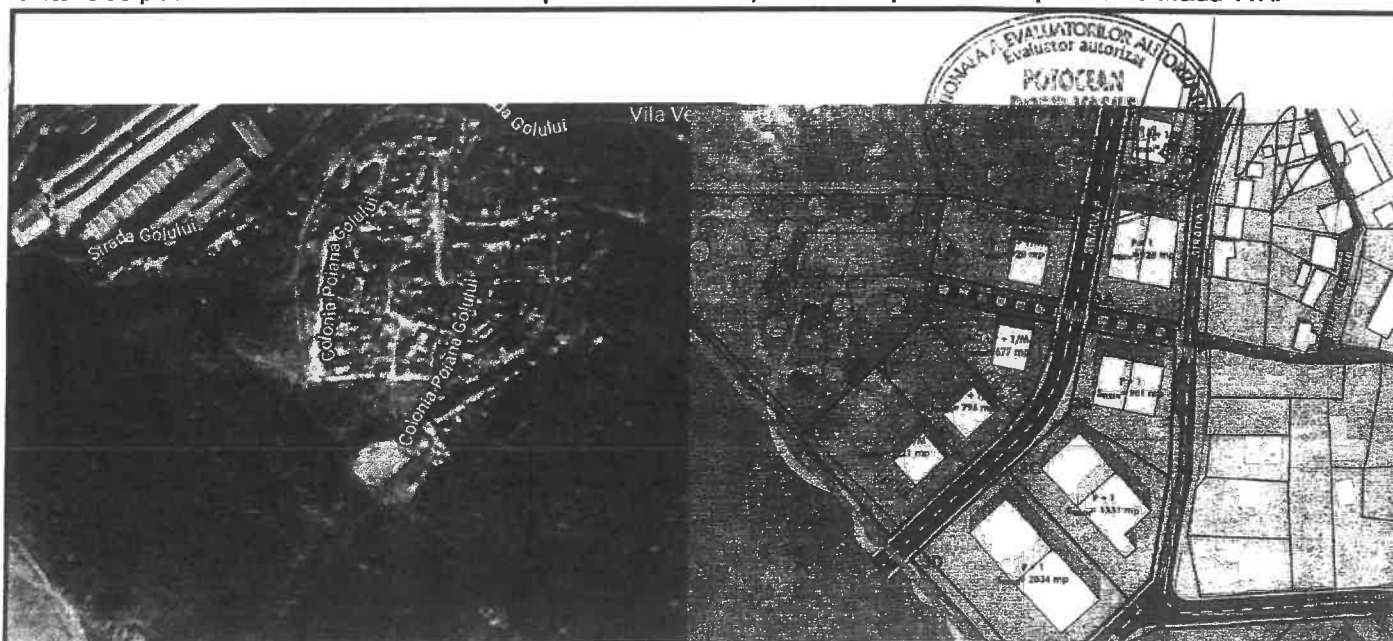
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
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		Rezidentia	Rezidentia	Zona D
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- 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 –			regulata	
	- 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				



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	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/nol.2021	storia.ro/nol.2021	olx.ro/nol.2021

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.

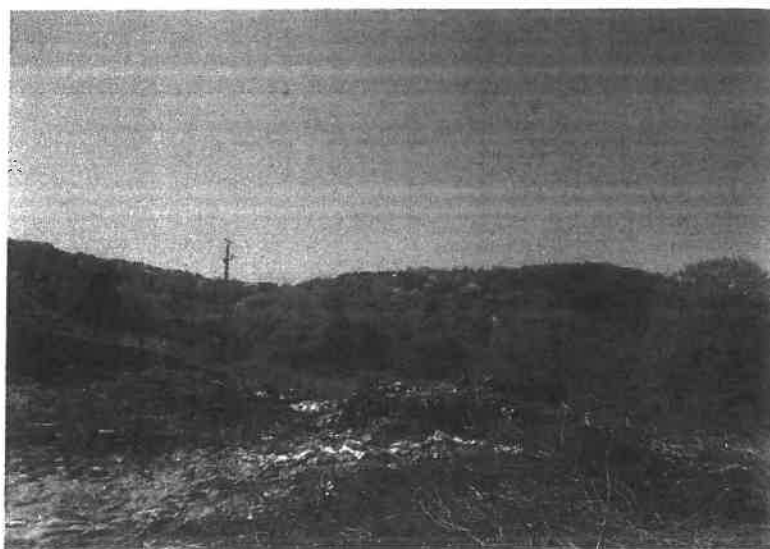


Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

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) –		6	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021 1	olx.ro/noi.2021
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		7,20	11,00	13,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Polana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		8,64	8,80	10,56
3	Suprafata terenului [mp]	928,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
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%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		8,64	8,71	8,45
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		8,64	8,71	8,45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,64	8,71	8,45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,64	5,05	5,95
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,64	EUR/ mp	



[Handwritten signature]



11/3/21, 7:23 PM

1 000 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 3854031 • www.scrib.ro

[Inapoi la cautare](#) [Teren de Vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Teren 1000mp](#)



Teren 1000mp

Caras-Severin (judet), Resita

5 999 €

6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 000 m²

Descriere anunt

Teren pe Valea Terovei, suprafata 1000mp, 500m de la drumul principal sau

11/3/21, 7:30 PM

Teren intravilan / extravilan Resita - vand / schimb Resita - OLX.ro
[method=index]

[Inapoi](#) [Resita](#) [Caras-Severin](#) [Teren de Vanzare](#) [Resita \(comuna\)](#) [Resita](#) [Teren 1000mp](#)

11/3/21, 7:32 PM

12 000 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 4961329 • www.scrib.ro

[Inapoi la cautare](#) [Teren de Vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita](#)



Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

Caras-Severin (judet), Resita

120 000 €

10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 12 000 m²

Tip proprietate: teren mixt

Inclinatie: plat

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salaz (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case, exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

Aloaj! harta redusa



Vanzator

SO-CO
PE OLX din luna mai 2016
Acte actuale
Mai multe informatii despre acest
vanzator

Uolerte/user/WCO7/

Sursa
Vanzatorului

Trimite mesaj

Localizare

Resita,
Caras-Severin

Postat 14 octombrie 2021

teren intravilan / extravilan Resita - vand / schimb

12 € Preput a negociabil

PROMOVAREA https://www.olx.ro/nu/10118/180401/7/53-430001_180401180-180401180

REACTIVARE https://www.olx.ro/nu/10118/180401/7/53-430001_180401180-180401180

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) OLX: Vindeti-ti casa sau teren

Descriere

teren intravilan resita

calitate constructiei

In spatiu la fostul short auto

Mapa https://www.olx.ro/nu/10118/180401/7/53-430001_180401180-180401180

https://www.olx.ro/nu/10118/180401/7/53-430001_180401180-180401180

https://www.olx.ro/nu/10118/180401/7/53-430001_180401180-180401180

https://www.olx.ro/nu/10118/180401/7/53-430001_180401180-180401180



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Reșița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47381 Reșița

Nr. cerere 10900
Ziua 14
Luna 03
Anul 2022
Cod verificare
10013990122

Semnăt : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L.
456/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin			Observatii / Referinta
Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	
A1	47381	928	Teren neimprejmuit;

lotul 6

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
10300 / 14/03/2022		
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;		
B1	Se infinteaza cartea funciara 47381 a imobilului cu numarul cadastral 47381 / UAT Resita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 inscris in cartea funciara 40185;	A1
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI RESITA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului prin incheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40185/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 30400 din 16/09/2013;		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

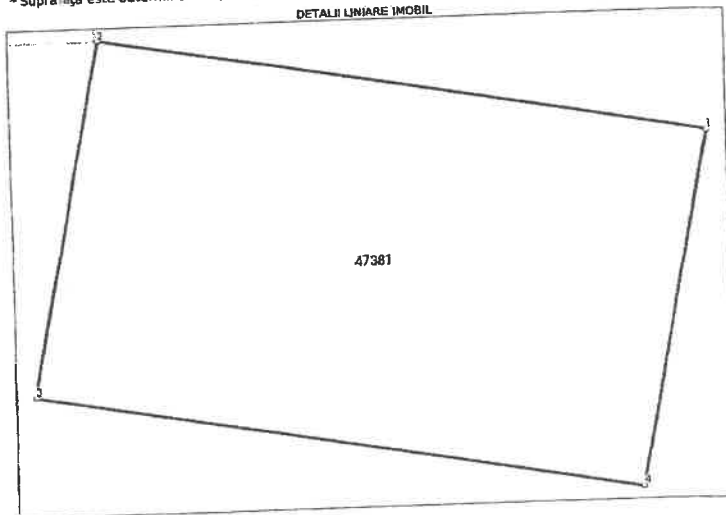
Carte Funciară Nr. 47381 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
	47381	928	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	DA	928	-	-	-	



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**
Adresa: **CF 47368 Cad/Top 47368 LOT 8**
Suprafata teren (mp): **364**

Luna si anul elaborarii: **15.04.2022**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: **25874/12.04.2022**

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 **15.04.2022** 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 = **4,9432** LEI
1 USD = **4,5703** 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			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					15.04.2022			
	LOT 8		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 364 Adresa: CF 47368 Cad/Top 47368 LOT 8	Statul Roman	3.145	15.546		
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 in 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.:	364
Adresa:	CF 47368 Cad/Top 47368 LOT 8
Document de proprietate:	CF 47368 Cad/Top 47368 LOT 8
Proprietar actual:	Statul Roman

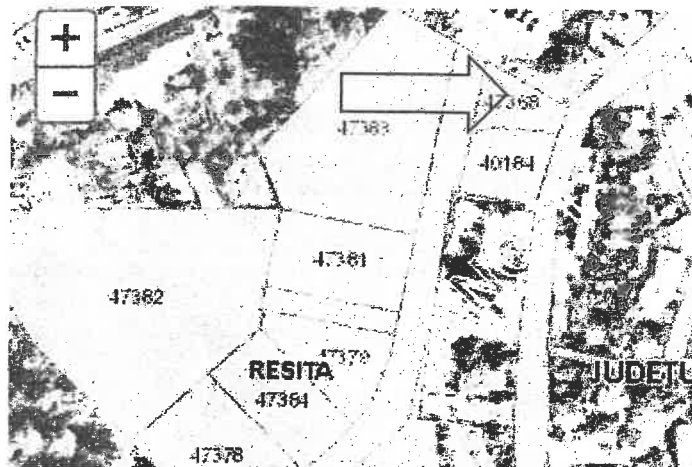
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47368 Cad/Top 47368 LOT 8
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. CF 47368 Cad/Top 47368 LOT 8
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA Releveu 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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren nelmpreimuit

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= 8,64 EUR/mp

unde Vupt=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: 8,64 EUR/mp sau 42,71 LEI/mp

Suprafata terenului : 364 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

15.546

LEI

3.145

EUR



8. Declaratia de conformitate:

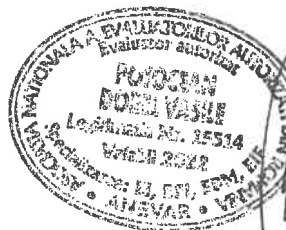
Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul

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: Statul Roman					
Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47368 Cad/Top 47368 LOT 8					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 47368 Cad/Top 47368 LOT 8					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 364,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1. Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):					
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiale	Rezidentiale	Zona D
2. Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:					
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
3. Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):					
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):					
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- 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.)			
	- gazoși			
	- 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 (<i>pentru determinarea</i>	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;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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 Vălmag, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava întra 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 s și a valorilor $Vuct1...n$ și $Vuct$):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/nol.2021	storia.ro/nol.2021	obx.ro/nol.2021

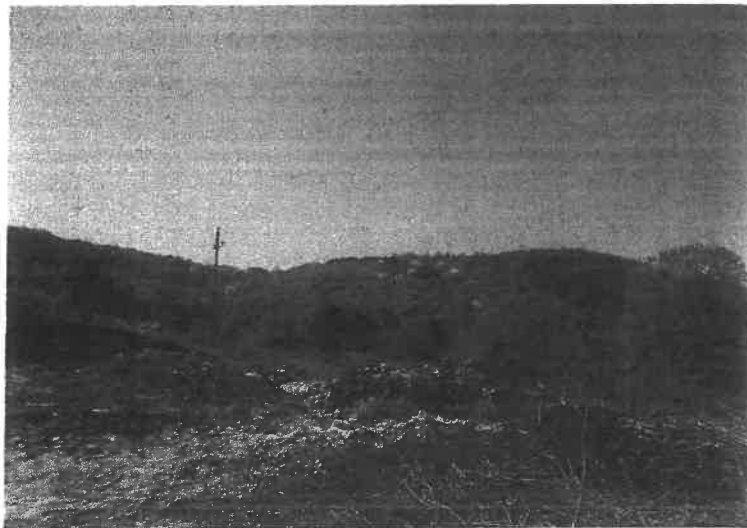
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



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) –		6	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021 1	obx.ro/noi.2021
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		7,20	11,00	13,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poliana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		8,64	8,80	10,56
3	Suprafata terenului [mp]	364,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
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%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		8,64	8,71	8,45
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		8,64	8,71	8,45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,64	8,71	8,45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,64	5,05	5,95
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,64	EUR/ mp	





1 000 m², teren de vânzare - Căras-Severin (Județ), Reșita - 3854931 • www.alutoria.ro

A black and white photograph showing a dark, silhouetted treeline against a light sky. On the right side, a small, light-colored building or structure is visible. The image is grainy and has a high-contrast, almost abstract quality.



Caraș-Severin (Județ), România

Prezentare generala

44/32/74 7:30 PM

Taren [intravilan / extravilan Resita - vând / schimb Resita + OLX.ro
[mesajor/index]

[Inspirer](#)
[Opinion](#)
[Profile](#)
[Feedback](#)
[Help](#)
[Privacy Policy](#)
[Terms of Service](#)
[Contact Us](#)

TUE 21, 7:32 PM

12.000 m² teren de vânzare - Caras-Severin (Judet), Resita - 4881329 • www.istoria.ro



17. Cetas-Severin Juliet, Russia

Prezentare generală

La Nicu km 5

Validation

SD-CB
P&C din ianuarie 2011
Actiuni la 01.02

```
(/ofense/user/WC%0/)
```

Sura	Trên bề mặt
------	-------------

Localizare

⑤ Restra,
Carr-Saunders

Final of 14 exercises 2022

teren intravilan / extravilan Resita - vând / schimb
12 € Prod. e neprobabil

12 € Prix e négociable

[HTTP://WWW.CXB.RO/BUNDLES/PROMOTE/](http://www.cxb.ro/bundles/promote/)

☐ **Dissemination** ☐ **Translation / Interpretation / Interpretation**

(P) OLX: Vinde-ti masina cu D

Descrivere

continued from page 10

cala carabaeoides

În spațiul la locul știrii auto.

☐ [Messages/My account/Answers/](#)
1/1 distant.

Answer:

<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC6144411/>

Descriere anunt

Terenul situat în Restia, este plat, are salaz (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terozei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile Intr-un decor deosebit.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47368 Reșița

Nr. cerere 10300

Ziua 14

Luna 03

Anul 2022

Cod verificare

10013290122



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	47368		364	Teren neimprejmuit;

lotul 8

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 47368 a imobilului cu numarul cadastral 47368 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 inscris in cartea funciara 40185;
	A1
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI RESITA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului prin incheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1
	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40185/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 30400 din 16/09/2013;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 47368 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

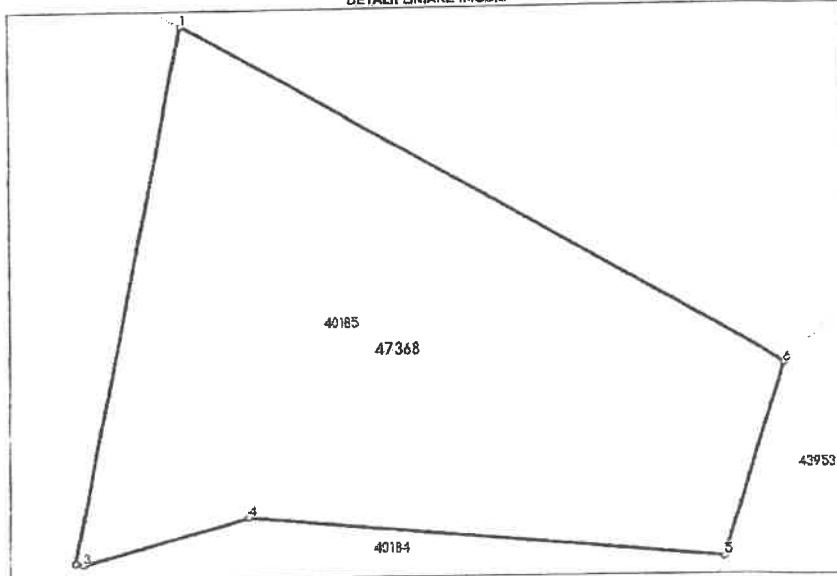
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
47368	364	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	DA	364	-	-	-	

INTRARE NR.

Ziua

Luna

Anul



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa:

CF 47367 Cad/Top 47367 LOT 11

Suprafata teren (mp):

969

Luna si anul elaborarii:

15.04.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare:

25874/12.04.2022

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 **15.04.2022** 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 = **4,9432** LEI
1 USD = **4,5703** 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: PRIMARIA RESITA

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:					15.04.2022			
	LOT 11		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 969 Adresa: CF 47367 Cad/Top 47367 LOT 11	Statul Roman	8.372	41.385		
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 vanzarii 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 in 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 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.:	969
Adresa:	CF 47367 Cad/Top 47367 LOT 11
Document de proprietate:	CF 47367 Cad/Top 47367 LOT 11
Proprietar actual:	Statul Roman

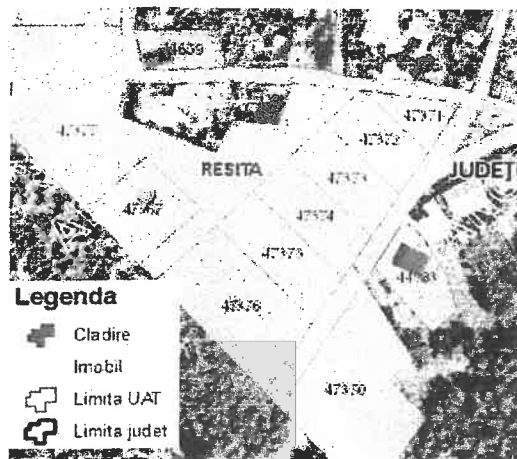
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47367 Cad/Top 47367 LOT 11
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. CF 47367 Cad/Top 47367 LOT 11
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA Releveu 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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Teren neinprejmuit

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= 8,64 EUR/mp

unde Vupt=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: 8,64 EUR/mp sau 42,71 LEI/mp

Suprafata terenului : 969 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

41.385

8.372

LEI

EUR



8. Declaratia de conformitate:

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

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

15514

inginer

Ca elaborador 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 elaborador, 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: Statul Roman					
Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47367 Cad/Top 47367 LOT 11					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 47367 Cad/Top 47367 LOT 11					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 969,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri 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		Rezidentia	Rezidentia	Zona D
2. Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:					
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- 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 –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5. Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau					
	- 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				

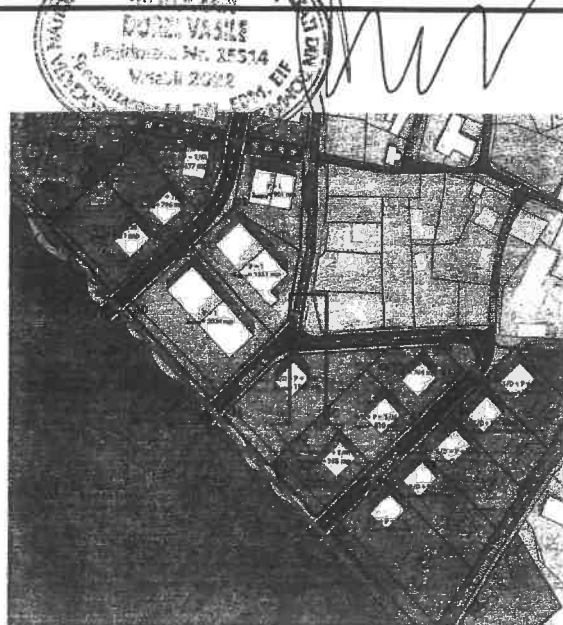
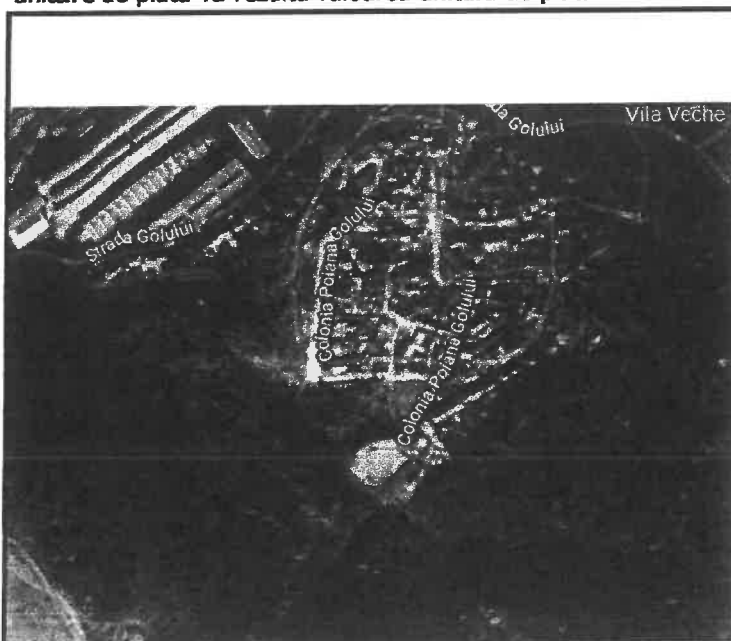


7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<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</i> , în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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 în revăi.			

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	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	6,00	10,00	12,00
		1	1	1
		6,000	10,000	12,000
		storia.ro/nol.2021	storia.ro/nol.2021	olx.ro/nol.2021

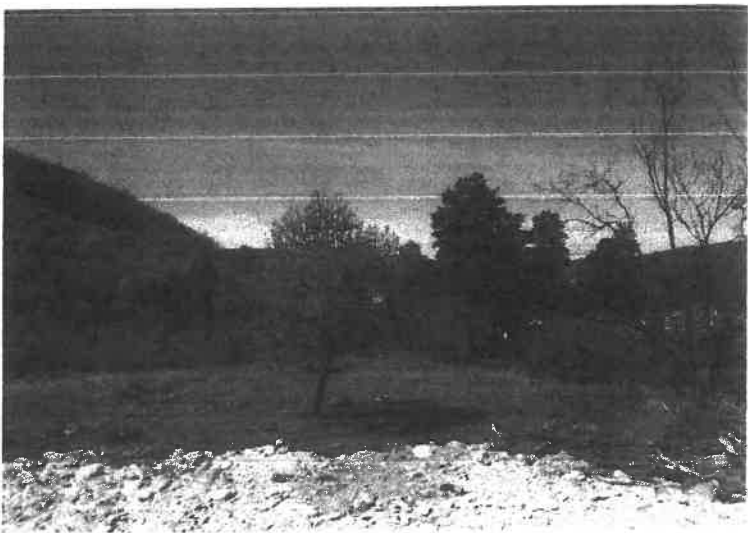
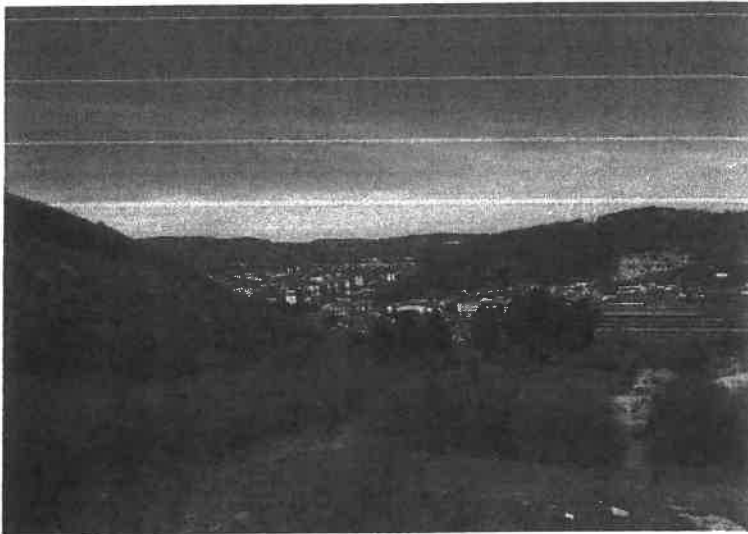
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



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) –		6	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021 1	olx.ro/noi.2021
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		7,20	11,00	13,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		8,64	8,80	10,56
3	Suprafata terenului [mp]	969,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
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%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		8,64	8,71	8,45
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		8,64	8,71	8,45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,64	8,71	8,45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,64	5,05	5,95
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,64		







Caras-Soverin (Bucur), Resita

Prezentare generala

11/27/11 7:30 PM

Teren intravilan / extravilan Resita - vând / schimb Resita - OLX.ro
(method/index)

< Inepoi [https://www.bilibili.com/video/BV18t4y1g7WZ/?spm_id_from=videoDetail](#)

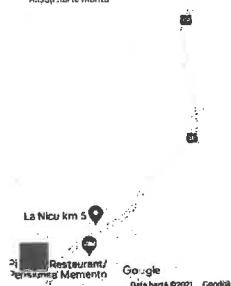
Teren pe Valea Terovei, suprafata 1000mp, 500m de la drumul principal sau



Cardiac-Specific Budget, Results

Prezentare generala

Aisali horta manta



Venzelot

ISO-CB
Pe OLI din Iunie 2016
Activ adi la 9152
Sfârșitul sejurului de
vacanță

Uofette/urur/WC9c

To be taken as received

Localizare

 **Resita,**
Catur Sewati

Printed in the United Kingdom 2021

teren intravilan / extravilan Resita - vând / schimb
12 € Pretul e negociabil

12 € Pretul e negociabil

□ ECONOMIST <https://www.oxfordjournals.org/monet/>

LS=ADPAGE_PROWDTEID=214120111

Researcher's Name: _____ Extension: _____

Personal Data **Extremities / Involvement:**

191.01 X: *Mineralogical specimens, etc.* B

Descrizione

zweiten der jeweiligen Studie:

colle canaliculatus

(to state the formal steps again)

[Media/anyaccount/answers/](#)

distance:

<http://www.cir.ro/doferta/term-intravital-efectivitate-resta-vand-schimb-IDeuSAE.Mut#3ed484e73a>

(<https://www.oia.no/content/tryk%20pdf-params>)
url=https%3A%2F%2Fwww.oia.no%2Fdd%2Fof
nterweb-extrasystem-rese-vand-schub-
Heur&S=how%2F3%2F4%2F7%2F6%2Faction)

IDEVSAE.NorFX233e6454e73e5e1f0Xaction)=

la

Descriere anunt

Terenul situat în Resita, este plat, are salaz (2 cladiiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terevei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de a vedea panoramita asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47367 Reșița

Nr. cerere 10300
Ziua 14
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
100113990122



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47367		969	Teren nelmprejmuit;

6702/11

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acte		
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10300 / 14/03/2022		
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica:		
B1	Se înființează cartea funciară 47367 a imobilului cu numărul cadastral 47367 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 40185 înscris în cartea funciară 40185;	A1
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI RESIȚA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului prin încheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobândit prin Expropriere, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 40185/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 30400 din 16/09/2013;		

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 47367 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

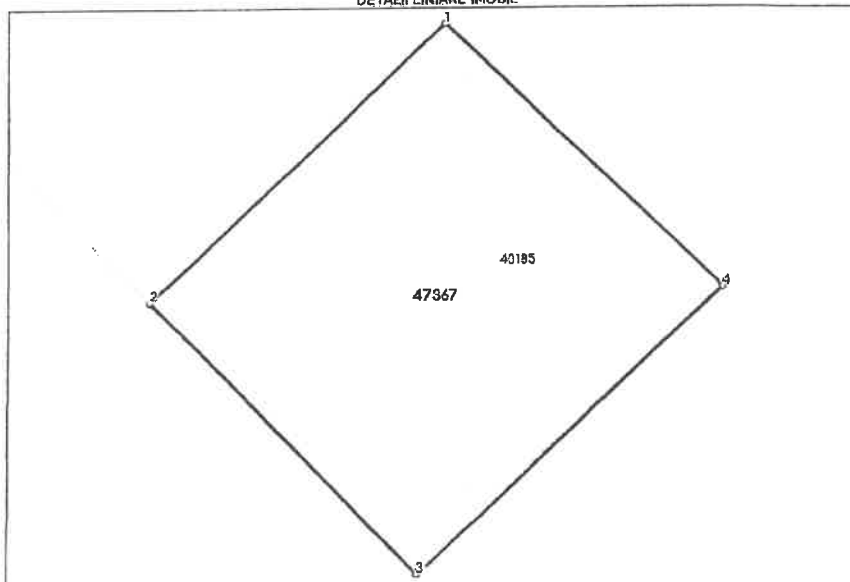
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47367	969	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	969	-	-	-	

INTRARE NR.

27506

Ziua

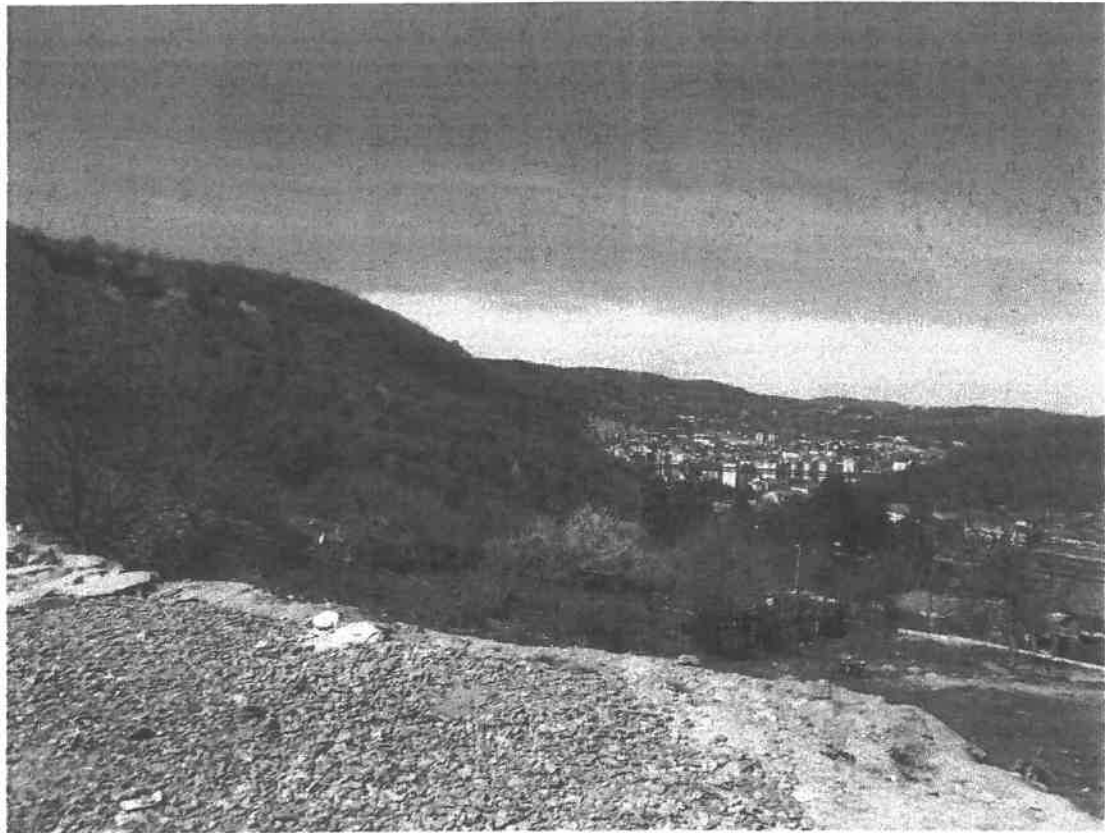
18

Luna

04

Anul

2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa:

CF 47376 Cad/Top 47376 LOT 12

Suprafata teren (mp):

1981

Luna si anul elaborarii:

15.04.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare:

25874/12.04.2022

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 **15.04.2022** 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 = **4,9432** LEI
1 USD = **4,5703** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii:

Destinatarii prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

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:					15.04.2022			
	LOT 12		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1981 Adresa: CF 47376 Cad/Top 47376 LOT 12	Statul Roman	17.116	84.607		
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 vanzarii 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 hotărât 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 reglementarile 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 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.:	1981
Adresa:	CF 47376 Cad/Top 47376 LOT 12
Document de proprietate:	CF 47376 Cad/Top 47376 LOT 12
Proprietar actual:	Statul Roman

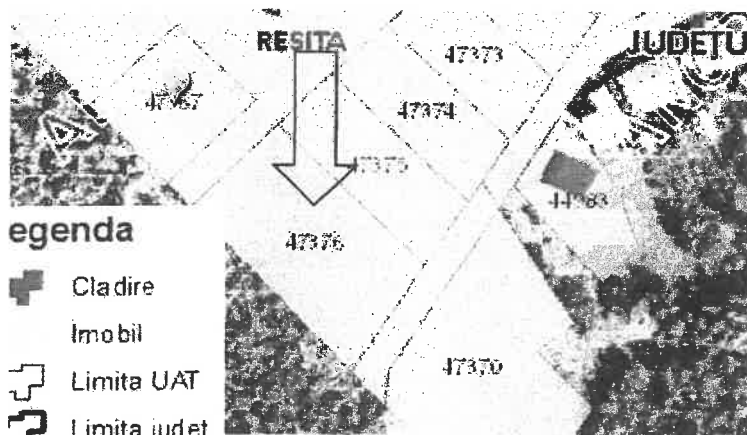
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47376 Cad/Top 47376 LOT 12		
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47376 Cad/Top 47376 LOT 12	
Releveul 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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit

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= 8,64 EUR/mp

unde Vupt=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: 8,64 EUR/mp sau 42,71 LEI/mp

Suprafata terenului : 1981 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

84.607

LEI

17.116

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: Statul Roman					
Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47376 Cad/Top 47376 LOT 12					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 47376 Cad/Top 47376 LOT 12					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.981,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1. Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):					
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentia	Rezidentia	Zona D
2. Pozitionarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:					
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
3. Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):					
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):					
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- 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				

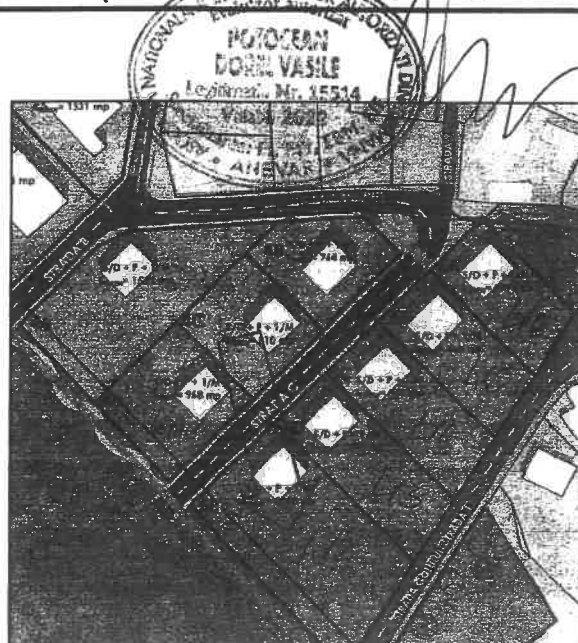


7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<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 lucrări 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 (<i>pentru determinarea</i>	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;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timis, 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 văle 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 de 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 s și a valorilor Vuct1....n și Vuct):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021	obx.ro/noi.2021

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) -		6	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021 1	olx.ro/noi.2021
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		7,20	11,00	13,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		8,64	8,80	10,56
3	Suprafata terenului [mp]	1.981,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
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%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		8,64	8,71	8,45
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		8,64	8,71	8,45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,64	8,71	8,45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,64	5,05	5,95
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,64	EUR/ mp	







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47376 Reșița

Nr. cerere 10300
Ziua 14
Luna 03
Anul 2022



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	47376		1.981	Teren neimpregmuit;

Lotul 12

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10300 / 14/03/2022		
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobro Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 47376 a imobilului cu numărul cadastral 47376 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 40185 înscris în cartea funciara 40185;	A1
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI REȘITA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului prin încheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobândit prin Expropriere, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 40185/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 30400 din 16/09/2013;		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembraintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 47376 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

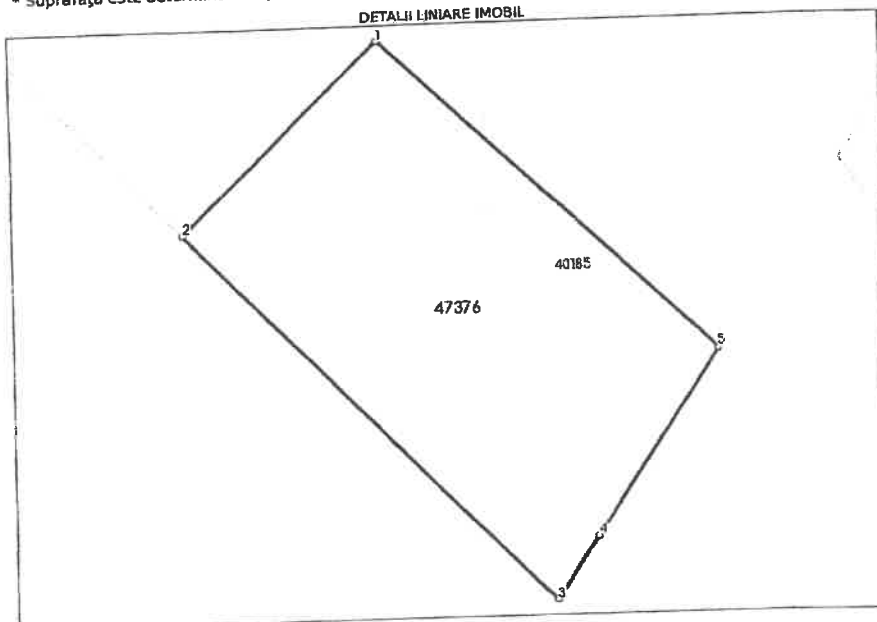
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
47376	1.981	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

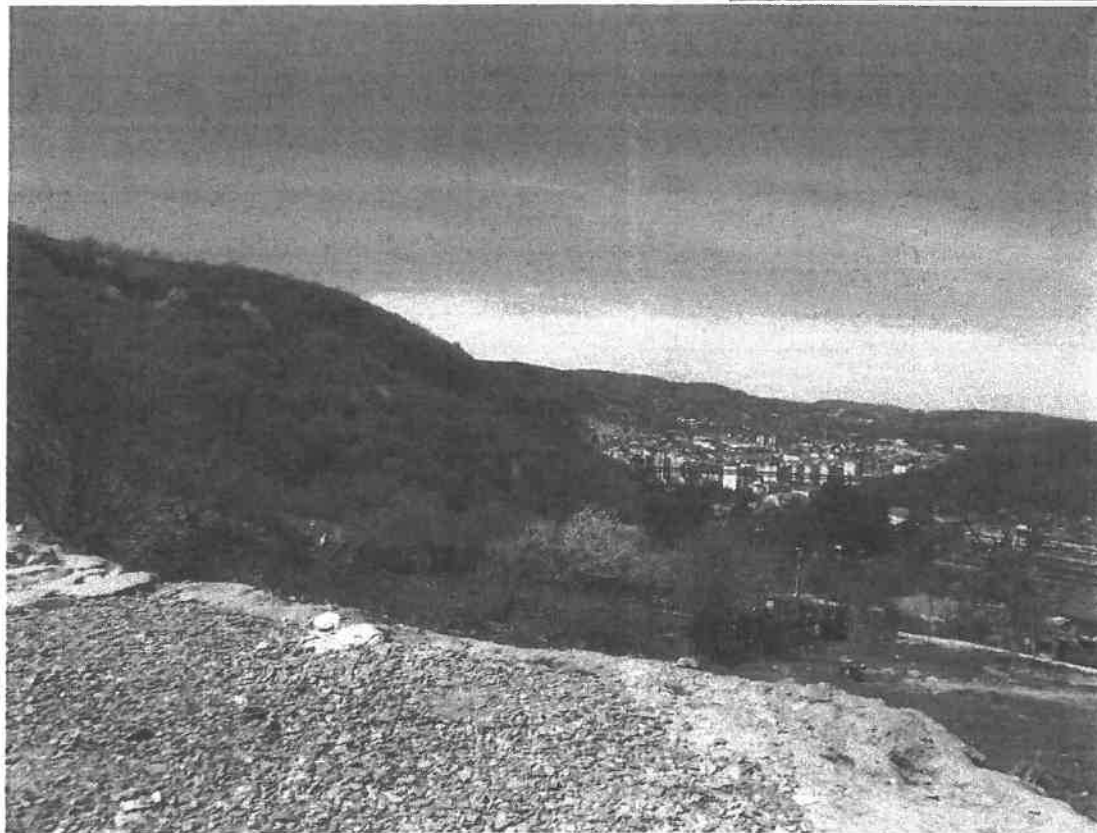


Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	DA	1.981	-	-	-	

INTRARE NR.

Ziua 18 Luna 04 Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 47375 Cad/Top 47375 LOT 13**

Suprafata teren (mp): **1050**

Luna si anul elaborarii: **15.04.2022**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: **25874/12.04.2022**

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 **15.04.2022** 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 = **4,9432** LEI
1 USD = **4,5703** 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: PRIMARIA RESITA

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:					15.04.2022			
	LOT 13		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1050 Adresa: CF 47375 Cad/Top 47375 LOT 13	Statul Roman	9.072	44.845		
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 vanzarii 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 in 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 reglementarile 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 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.



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

permeabile și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor. Accesul la toate loturile se va face prin căile de circulație auto existente și propuse - strada A, B și C definite și denumite prin prezenta documentație.

PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta fiecărei parcele, la nivelul terenului sau în garaj. În zona de locuire este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public. Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

SPAȚII VERZI Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. În cazul parcelor ocupate în prezent de umplutură de pământ rezultată din lucrări de terasare antedatate, se vor lua măsuri de taluzare și ranforsare a malului de teren prin plantarea de vegetație joasă și arbori, cu rolul de a stabili posibilele alunecări de suprafață. Pe aceste terenuri se va evita realizarea de ziduri de sprijin pe toată înălțimea declivității, fiind posibilă doar realizarea de ziduri joase, la baza malului de pământ, pentru a opri posibila înaintare a umpluturii spre construcții. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura umbrirea zonei pietonale.

ÎMPREJMUIRI Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice va fi de maximum 1.80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

NOTĂ

* Se va respecta Legea 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, Legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism HG 525/ 1996 republicat, cât și toate legile și normativele aplicabile obiectivului.

* Se vor respecta prevederile tuturor Hotărârilor Consiliului Local care reglementează amenajarea teritoriului și construirea în zonă.

* Se vor respecta prevederile Codului Civil.

* OTAC/DTOE/DTAD va fi întocmit, semnat, verificat și avizat conform legislației în vigoare.

* Documentațiile se vor prezenta în 2 exemplare cu semnături și stampile în original.

* Se va prezenta tabel cu indicii caracteristici și breviarul de calcul POT și CUT, conform legii.

* Avizele și acordurile solicitate prin CU se vor prezenta în original și copie.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:

OPERATIUNI NOTARIALE -VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A IMOBILULUI ÎNSCRIS ÎN CF nr.47375 REȘITA: POIANA GOLULUI

**Certificatul de urbanism nu ține loc de
autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CARAȘ-SEVERIN cu sediu în Reșița, str. Petru Maior, nr.73

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ioan POPA

L.S.



SECRETAR GENERAL,
Lucian Cornel BUCUR

ARHITECT ȘEF,
Dan Cristian Raduș Jinea

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de: _____ direct/prin poștă.

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.:	1050
Adresa:	CF 47375 Cad/Top 47375 LOT 13
Document de proprietate:	CF 47375 Cad/Top 47375 LOT 13
Proprietar actual:	Statul Roman

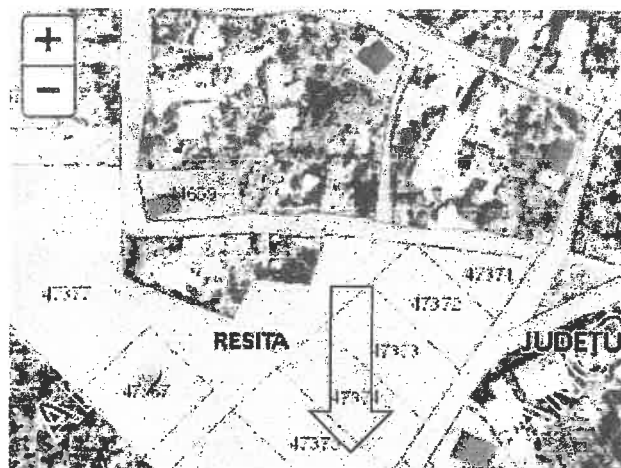
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47375 Cad/Top 47375 LOT 13
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. CF 47375 Cad/Top 47375 LOT 13
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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Teren neinprelmit

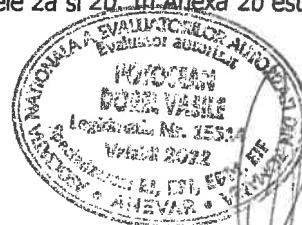
Date de piata si surse de informare:

- 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:

Vupt= 8,64 EUR/mp

unde Vupt=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: **8,64 EUR/mp** sau **42,71 LEI/mp**

Suprafata terenului : **1050 mp**

Val.de piata a terenului Vpt=

**44.845
9.072**

**LEI
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

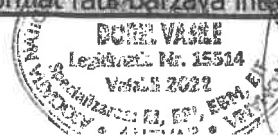
Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca 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: Statul Roman					
Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47375 Cad/Top 47375 LOT 13					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 47375 Cad/Top 47375 LOT 13					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.050,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidențială	Rezidențială	Zona D
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- 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				



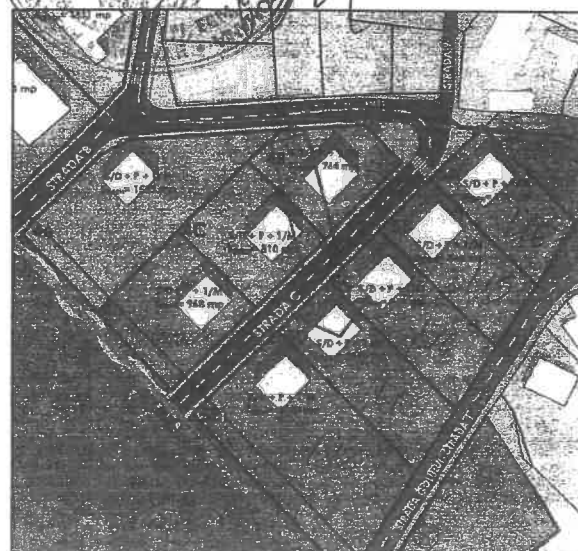
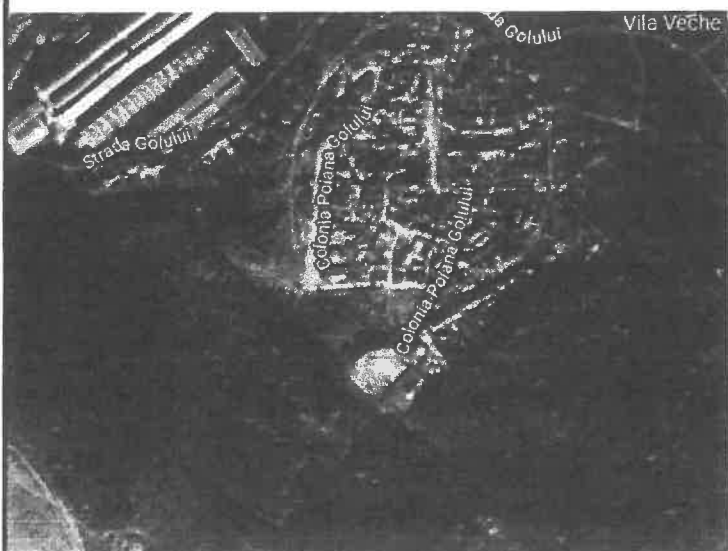
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul 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 construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construit normal		X	
	- construit, fiind necesare lucrări 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 construit, conform PUG (<i>pentru determinarea</i>	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 somaj 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;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021	olx.ro/noi.2021

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, Valoarea 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) –		6	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021 1	olx.ro/noi.2021
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		7,20	11,00	13,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		8,64	8,80	10,56
3	Suprafata terenului [mp]	1.050,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
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%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		8,64	8,71	8,45
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		8,64	8,71	8,45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,64	8,71	8,45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,64	5,05	5,95
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,64	EUR/ mp	





[◀ Inapoi la cautare](#) [Teren de Vanzare](#) [Caras-Severin](#) [Resita \(comuna\)](#) [Resita](#) [Teren 1000mp](#)



Carac-Cayman (Guano), Resid.

6 €/m²

Suprafata teren (m²): 1 000 m²

11/3/71 7:30 PM

Teren intravilan / extravilan Resulta - vänd / schumb Resulta = OXRe
[method=index]

Teren pe Valea Terovei, suprafata 1000mp, 500m de la drumul principal sau

11/3/21, 7:32 PM

12.000 m², teren de vânzare - Carste-Severin (judet), Resita - 4881329 - www.storia.ro

c. Inapoi la cautare Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Teren de Vanzare



* Colas Severin (Jugoslavien, Rente)

10 J/m²

Suprafata teren (m²): 12 000 m²

Tip proprietate: teren mixt

Inclinație: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat în Resita, este plat, are salaz (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Teroval si din Călea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de a vedea panoramă asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

අද්වයාදි හතර්ෂ මාර්ගය

**Version**

PO-C2
Pe OLX din luna iunie 2016
Activat la OLX7

```
[/ole1e/user/WC90f]
```

Supra	Trunk/mid
-------	-----------

Localize

© Reita,
Carap-Severin

Postul 14 octombrie 2021

teren intravilan / extravilan Besita - vänd / schimb

12 € Prezzo negoziabile

☐ PROMOTIAZ <https://www.oxleodundee/promotia/>

PERSONAL INFORMATION / INFORMATION PERSONNEL

(P) OLX: Vinde-ti masina cu 0
afacti

Describe

terence interviewers' results

calva canselegui

(în spate la tocul şirului auto)

 [Master/Myaccount/answers/](#)

<http://www.civildisobedience.org>

<https://www.ojs.ro/doferta/aren-intervale-extremale-reala-yand-schimb-DeuSAE.html#3ed4B4e72>

```
{https://www.ofc.ro/cort/Tref[0]params}
{url}=https%3A%2F%2Fwww.ofc.ro%2Fd%2Fof-
interven-extrevaltar-rezult-wand-exhib-
DevSAE.html%23ed484e73e6rafi0jaddonw
```

Constru
tion



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47375 Reșița

Nr. cerere 10300

Ziua 14

Luna 03

Anul 2022

Cod verificare 100139290122



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47375		1.050	Teren neîmprejmuit;

674113

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1	A1
Se înființează cartea funciară 47375 a imobilului cu numărul cadastral 47375 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 40185 înscris în cartea funciară 40185;	
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI RESITA;	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului prin încheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobândit prin Expropriere, cota actuală 1/1	
1) STATUL ROMAN	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 40185/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 30400 din 16/09/2013;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

Carte Funciară Nr. 47375 Comuna/Urașă/Municipiu. ...

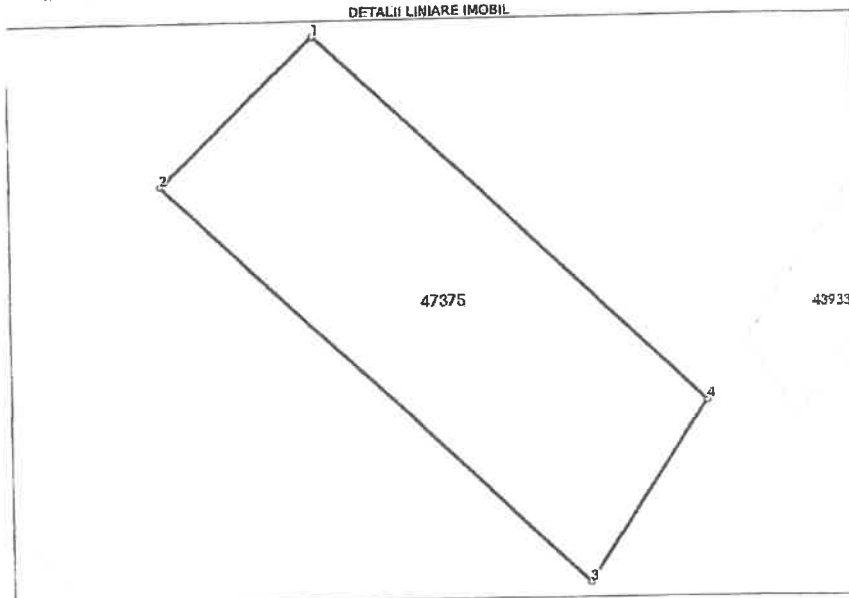
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47375	1.050	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	1.050	-	-	-	

INTRARE NR. 27501
Ziua 18 Luna 04 Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate Imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 47374 Cad/Top 47374 LOT 14**

Suprafata teren (mp): **959**

Luna si anul elaborarii: **15.04.2022**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: **25874/12.04.2022**

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

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

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **15.04.2022** 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 = **4.9432** LEI
1 USD = **4.5703** 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			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					15.04.2022			
	LOT 14		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 959 Adresa: CF 47374 Cad/Top 47374 LOT 14	Statul Roman	8.286	40.958		
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 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.:	959
Adresa:	CF 47374 Cad/Top 47374 LOT 14
Document de proprietate:	CF 47374 Cad/Top 47374 LOT 14
Proprietar actual:	Statul Roman

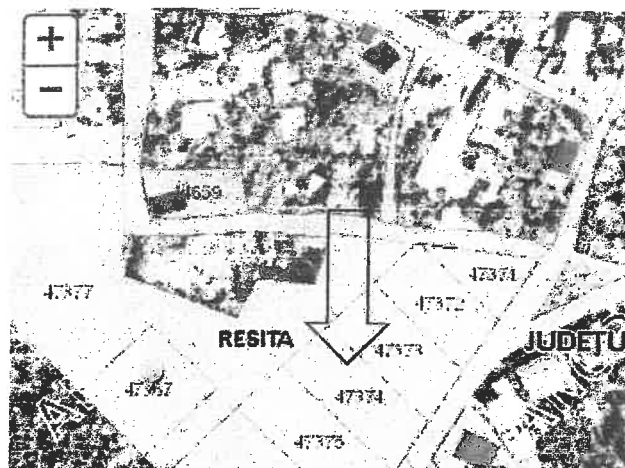
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47374 Cad/Top 47374 LOT 14
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. CF 47374 Cad/Top 47374 LOT 14
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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprelucrat

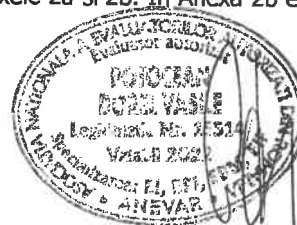
Date de piata si surse de informare:

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= 8,64 EUR/mp

unde Vupt=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: 8,64 EUR/mp sau 42,71 LEI/mp

Suprafata terenului : 959 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

40.958
8.286

LEI
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:

Statul Roman

Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47374 Cad/Top 47374 LOT 14

Numărul cadastral și al parcelei: CF 47374 Cad/Top 47374 LOT 14

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 959,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentia	Rezidentia	Zona D
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- 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 –			regulata	
	- 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				



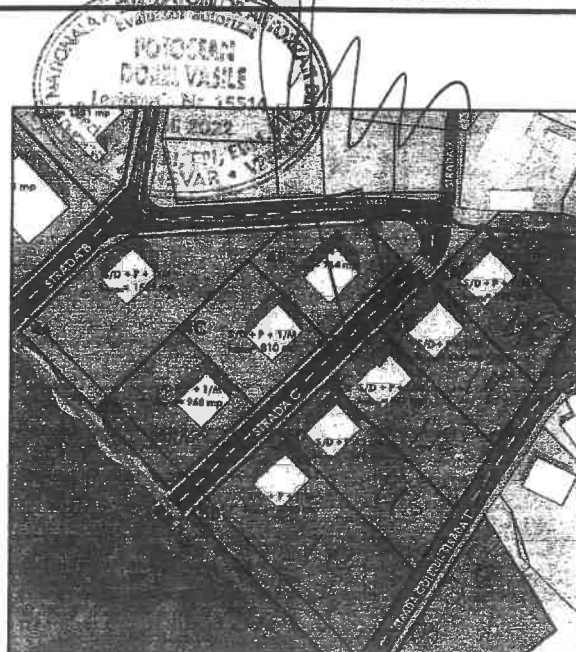
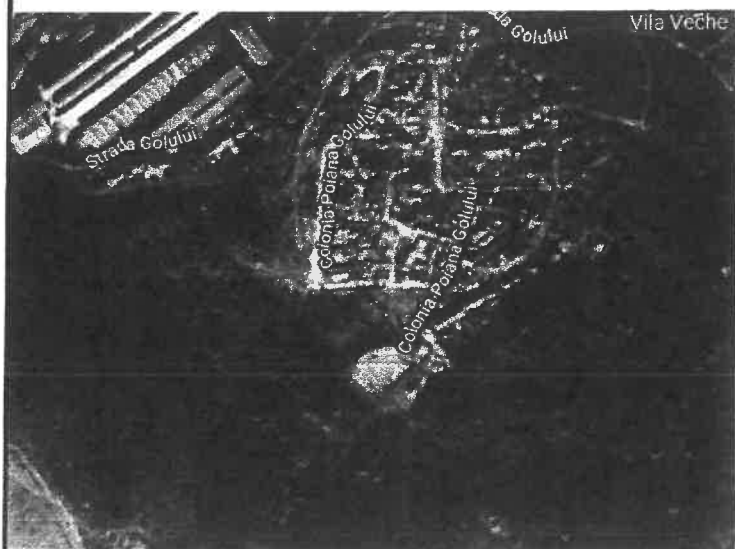
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<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;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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 văle 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 de 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	Valea Terovei	Stația Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021	olx.ro/noi.2021

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) –		6	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021 1	olx.ro/noi.2021
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		7,20	11,00	13,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		8,64	8,80	10,56
3	Suprafata terenului [mp]	959,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
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%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		8,64	8,71	8,45
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		8,64	8,71	8,45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,64	8,71	8,45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,64	5,05	5,95
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,64	EUR/ mp	







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47374 Reșița

Nr. cerere 10300
Ziua 14
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
1001392022

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. l
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	47374		959	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 47374 a imobilului cu numarul cadastral 47374 / UAT Resița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 inscris in cartea funciara 40185;
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI RESITA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului prin incheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40185/Resița, inscrisa prin incheierea nr. 30400 din 16/09/2013;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 47373 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

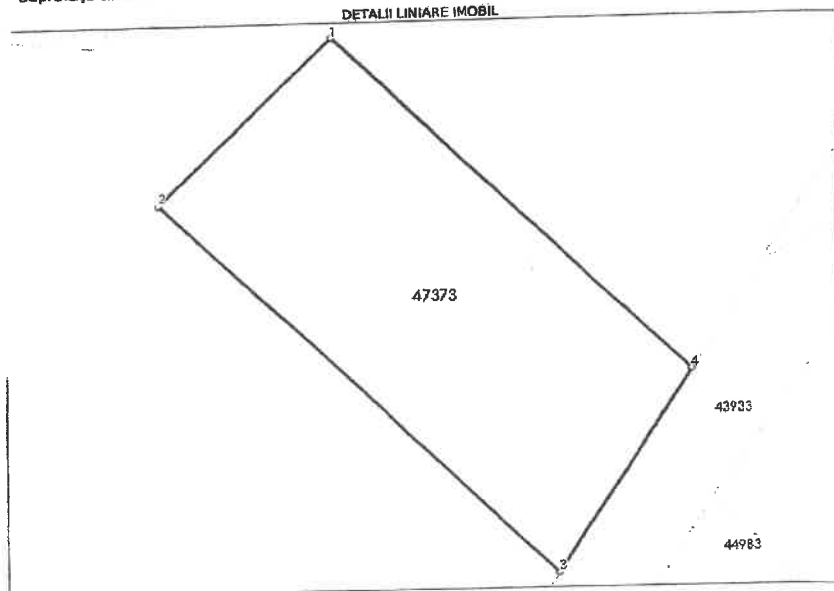
Anexa Nr. 1 La Partea I

teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
47373	868	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	DA	868	-	-	-	

INTRARE NR.

Ziua 18 Luna 04 Anul 2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 47373 Cad/Top 47373 LOT 15**

Suprafata teren (mp): **868**

Luna si anul elaborarii:

15.04.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare:

25874/12.04.2022

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 **15.04.2022** 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 = **4,9432** LEI
1 USD = **4,5703** 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: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare		Denumire si	Proprietar	Valoarea de piata			
	cumparare		identificare pe scurt		EUR	LEI		
			a bunurilor evaluate					
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					15.04.2022			
	LOT 15		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 868 Adresa: CF 47373 Cad/Top 47373 LOT 15	Statul Roman	7.500	37.072		
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 vanzarii 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 in 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 reglementarile 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 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

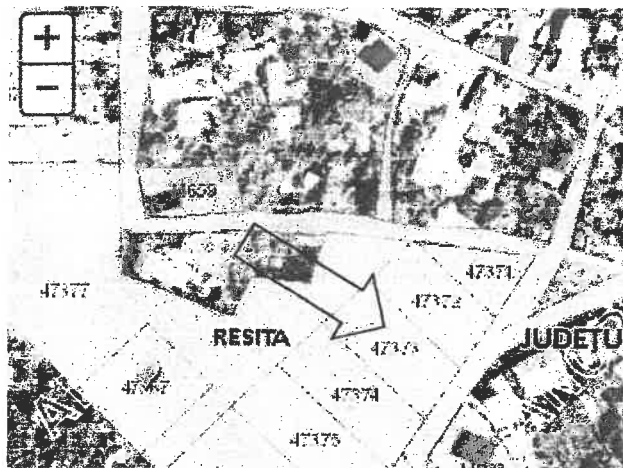
Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan		
Suprafata terenului mp.:	868		
Adresa:	CF 47373 Cad/Top 47373 LOT 15		
Document de proprietate:	CF 47373 Cad/Top 47373 LOT 15		
Proprietar actual:	Statul Roman		
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 47373 Cad/Top 47373 LOT 15		
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47373 Cad/Top 47373 LOT 15	
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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Teren neinprejmuit

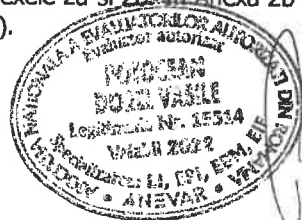
Date de piata si surse de informare:

- 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= 8,64 EUR/mp

unde Vupt=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: 8,64 EUR/mp sau 42,71 LEI/mp

Suprafata terenului : 868 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

37.072
7.500

LEI
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 ANEFAR 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:

Statul Roman

Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47373 Cad/Top 47373 LOT 15

Numărul cadastral și al parcelei: CF 47373 Cad/Top 47373 LOT 15

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 868,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri 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		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- 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 –			regulata	
	- 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				
	- construibil		X		
	- construibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

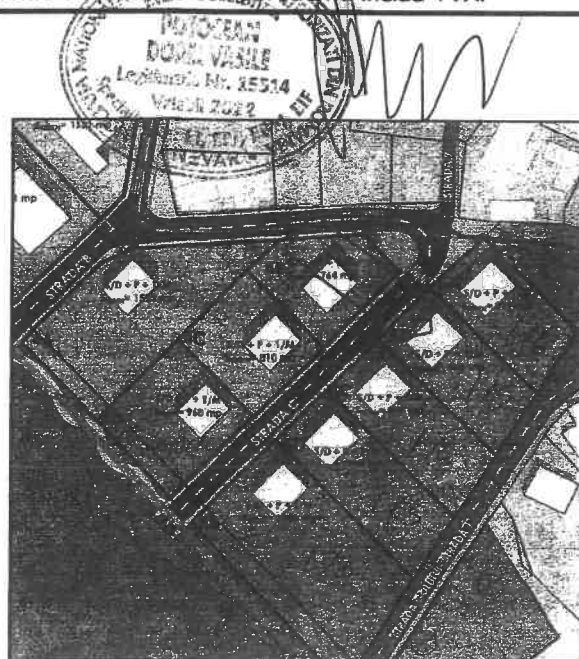


7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<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 (<i>pentru determinarea</i>	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;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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 Văluț, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format de 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 s și a valorilor $Vuct1...n$ și $Vuct$):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Stația Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021	olx.ro/noi.2021

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) –		6	10	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021 1	olx.ro/noi.2021
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		7,20	11,00	13,20
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Polana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		8,64	8,80	10,56
3	Suprafata terenului [mp]	868,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,64	9,68	10,56
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%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		8,64	8,71	8,45
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		8,64	8,71	8,45
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,64	8,71	8,45
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			2,64	5,05	5,95
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,64	EUR/ mp	



11/03/21, 7:23 PM

1 000 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 3554931 • www.cdn.ro

[Inapoi la cautare](#) [Teren de Vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Teren 1000mp](#)



Teren 1000mp

Caras-Severin (judet), Resita

5 999 €

6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 000 m²

Descriere anunt

Teren pe Valea Terovei, suprafata 1000mp, 500m de la drumul principal sau

11/03/21, 7:30 PM

Teren intravilan / extravilan Resita - vand / schimb Resita • OLX.ro
[embed](#info)

[Inapoi](#) [Dobea](#) [Zona](#) [Statia](#) [Meteo](#) [Resita](#) [Teren](#) [Intravilan](#) [Extravilan](#) [Resita](#) [Vand](#) [Schimb](#) [Resita](#) [OLX.ro](#)

11/03/21, 7:32 PM

12 000 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 4981326 • www.cdn.ro

[Inapoi la cautare](#) [Teren de Vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Ter](#)



Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

Caras-Severin (judet), Resita

120 000 €

10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 12 000 m²

Tip proprietate: teren mixt

Inclinatie: plat

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salaz (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case, exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

Adresa: harta redusa



Verificare

SO-COP
Pe OCJ din anul 2005
Anul 2015 (2017)
Nu este necesar nici un document
vibrabil

(/statiometeo/WCiof)

Sursa
Vanzare /

Trimitere mesaj

Localizare

Resita,
Caras-Severin

Pofta la 14 octombrie 2021

teren intravilan / extravilan Resita - vand / schimb

12 € Pretul e negociabil

FROM MOVING (https://www.olx.ro/bunuri/proprietati/tereni/tereni-intravilan-extravilan-resita-vand-schimb-4981326-14033385)

TO ACTUALIZARE (https://www.olx.ro/bunuri/proprietati/tereni/tereni-intravilan-extravilan-resita-vand-schimb-4981326-14033385)

Persoana Edita Extensii / Informații / Informații

(P) OLX - Vindeti / cumparati cu B
ofert

Descriere

teren intravilan resita

calaz caransebesului

(In spate la fozul starii auto

10 distanță

Mess (https://www.olx.ro/bunuri/proprietati/tereni/tereni-intravilan-extravilan-resita-vand-schimb-4981326-14033385)

https://www.olx.ro/bunuri/proprietati/tereni/tereni-intravilan-extravilan-resita-vand-schimb-4981326-14033385

(https://www.olx.ro/bunuri/proprietati/tereni/tereni-intravilan-extravilan-resita-vand-schimb-4981326-14033385)

Com
meu

(https://www.olx.ro/bunuri/proprietati/tereni/tereni-intravilan-extravilan-resita-vand-schimb-4981326-14033385)



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47373 Reșița

Nr. cerere 10300
Ziua 14
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
160113990172



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L.
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Ud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	47373	868	Teren nelmprejmuit;

607UL 16

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 47373 a imobilului cu numarul cadastral 47373 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 inscris in cartea funciara 40185;	A1
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI RESITA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului prin incheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40185/Reșița, inscrise prin incheierea nr. 30400 din 16/09/2013;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 47373 Comuna/Uraș/Municipiu. Resița

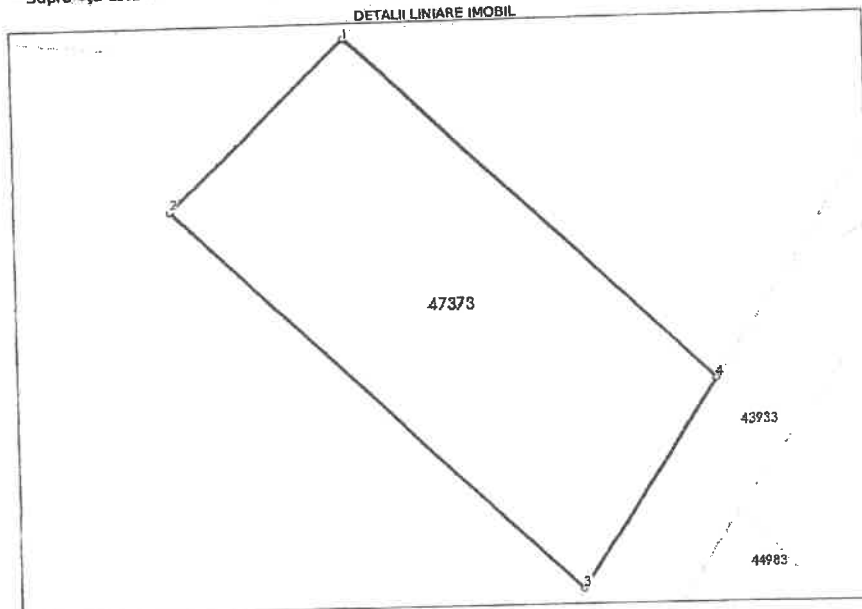
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
47373	868	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	DA	868	-	-	-	



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: Teren intravilan

Adresa: CF 47372 Cad/Top 47372 LOT 16
Suprafata teren (mp): 777

Luna si anul elaborarii: 15.04.2022

Client: PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii: PRIMARIA RESITA

Numar solicitare: 25874/12.04.2022

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 **15.04.2022** 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 = **4,9432** LEI
1 USD = **4,5703** 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			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					15.04.2022			
	LOT 16		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 777 Adresa: CF 47372 Cad/Top 47372 LOT 16	Statul Roman	6.713	33.185		
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 in 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.

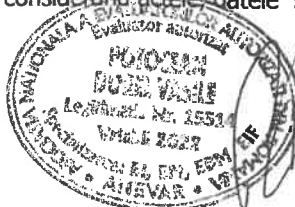
Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice utilizare potentiala pe care pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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 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.:	777
Adresa:	CF 47372 Cad/Top 47372 LOT 16
Document de proprietate:	CF 47372 Cad/Top 47372 LOT 16
Proprietar actual:	Statul Roman

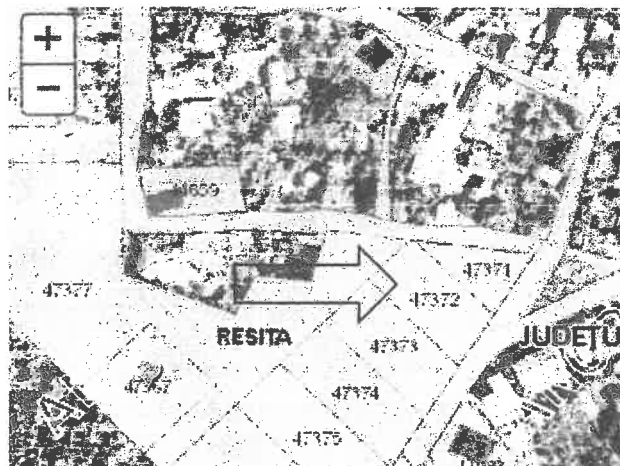
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47372 Cad/Top 47372 LOT 16	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47372 Cad/Top 47372 LOT 16
Releveul 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, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren nelmprejmuit

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= 8,64 EUR/mp

unde Vupt=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: **8,64 EUR/mp** sau **42,71 LEI/mp**

Suprafata terenului : **777 mp**

Val.de piata a terenului Vpt=

**33.185
6.713**

**LEI
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.

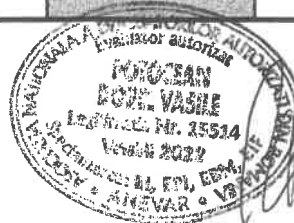
15514

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: Statul Roman					
Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 47372 Cad/Top 47372 LOT 16					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 47372 Cad/Top 47372 LOT 16					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 777,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri 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		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanța la rețelele de canal	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		100-200	
	- 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 –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4... 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- construibil		X		
	- construibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



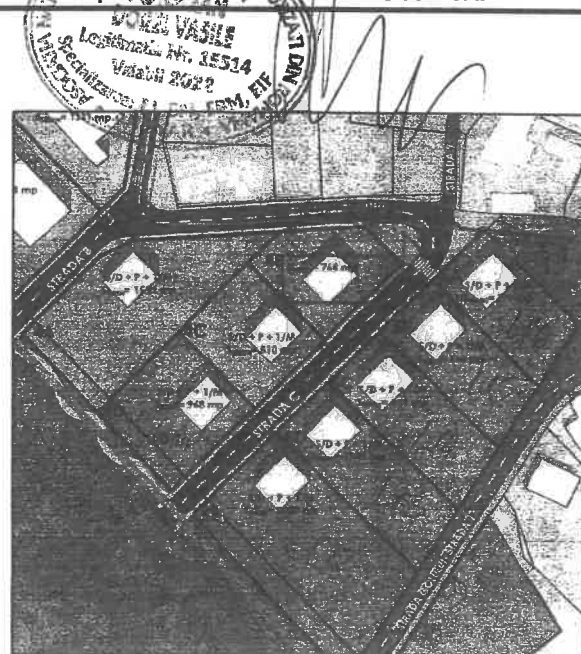
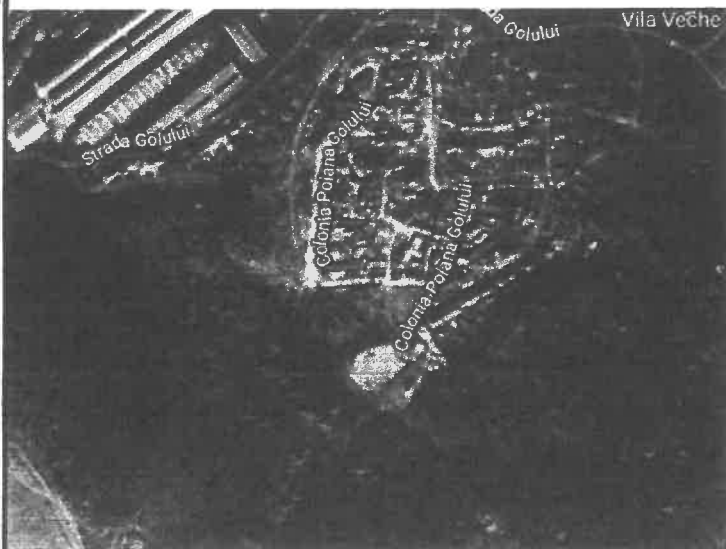
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul 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;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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 într-o zonă.				

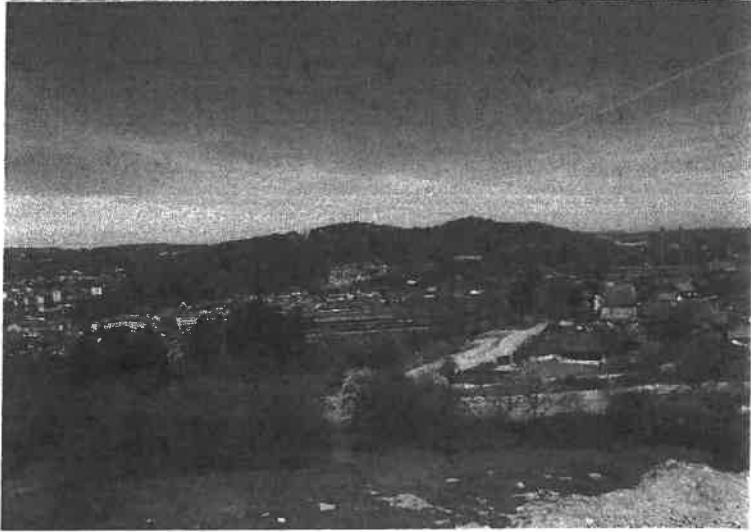


Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

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	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/noi.2021	storia.ro/noi.2021	olx.ro/noi.2021

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.





11/3/21, 7:23 PM

1 000 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 3854931 - www.storia.ro

[Inapoi la cautare](#) [Teren de Vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Teren 1000mp](#)



Teren 1000mp

Caras-Severin (judet), Resita

5 999 €
6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 000 m²

Descriere anunt

Teren pe Valea Terovei, suprafata 1000mp, 500m de la drumul principal sau

11/3/21, 7:30 PM

Teren intravilan / extravilan Resita - vand / schimb Resita - OLX.ro
[method=redes]

[Inapoi](#) [Resita](#) [Caras-Severin](#) [Teren de Vanzare](#) [Caras-Severin \(judet\)](#) [Resita](#) [Resita \(comuna\)](#) [Resita](#) [Teren 1000mp](#)

11/3/21, 7:32 PM

12 000 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Resita - 4881328 - www.storia.ro

[Inapoi la cautare](#) [Teren de Vanzare](#) > [Caras-Severin](#) > [Resita \(comuna\)](#) > [Resita](#) > [Ter](#)



Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

Caras-Severin (judet), Resita

120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 12 000 m²

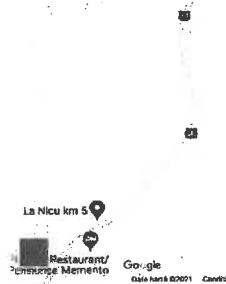
Tip proprietate: teren mixt

Inclinatie: plat

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salaz (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case, exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

Alte imagini din zona



Vanzator

30-08
Nu OLX din ianuarie 2016
Activat la 19/12
Mai multe imagini ale acestui
vanzator

[/oleto/zone/WCS/]

Sursa
vanzatorului

Trimite mesaj

Localizare

Resita,
Caras-Severin

Pagina 14 din 1000

teren intravilan / extravilan Resita - vand / schimb

12 €

Preț și negociabil

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA

PROMOȚIA



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47372 Reșița

Nr. cerere 10300
Ziua 14
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
10013990122



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	47372		777	Teren neimprejmuit;

LOTUL 16

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobro Florica:	
B1	Se înființează cartea funciară 47372 a imobilului cu numărul cadastral 47372 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 40185 înscris în cartea funciară 40185;
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI REȘIȚA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului prin încheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobândit prin Expropriere, cota actuală 1/1
1) STATUL ROMÂN	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 40185/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 30400 din 16/09/2013;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

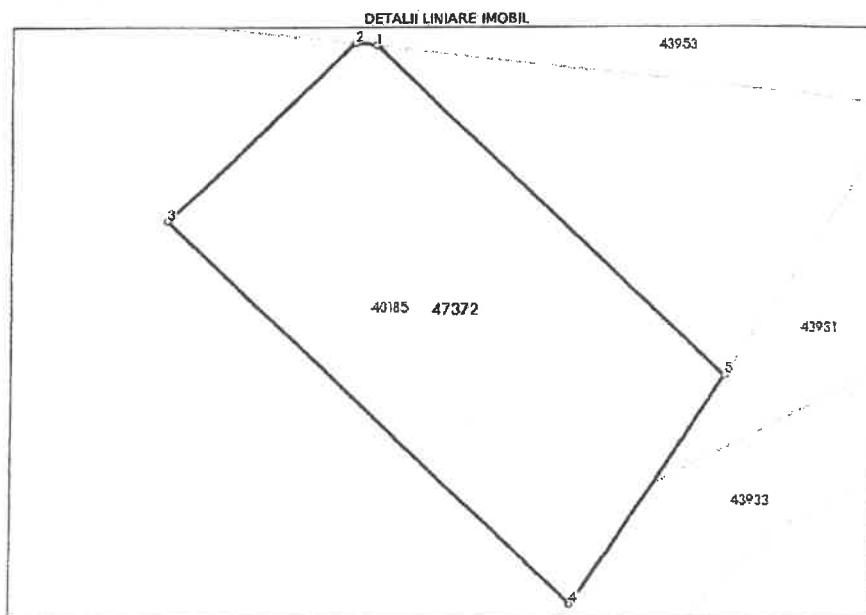
Carte Funciară Nr. 47372 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
47372	777	

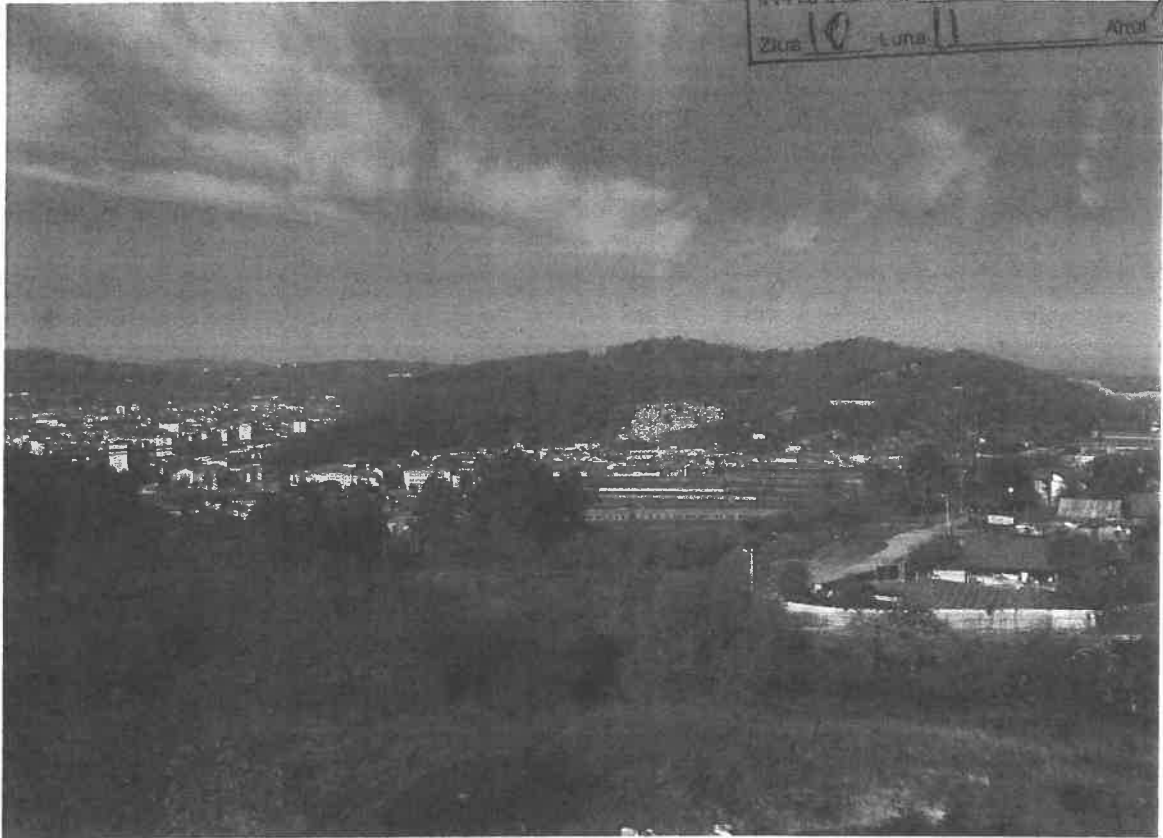
* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	DA	777	-	-	-	

Încheierea Comisiei



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 47832 Cad/Top 47832**
Suprafata teren (mp): **10201**

Luna si anul elaborarii: **09.11.2022**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: **76955/08.11.2022**

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 **09.11.2022** 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 = **4,9052** LEI
1 USD = **4,8852** 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			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					09.11.2022			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 10201 Adresa: CF 47832 Cad/Top 47832	Municipiul Resita Domeniul Privat	88.137	432.328		
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 vanzarii 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 reglementarile 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 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.:	10201	
Adresa:	CF 47832 Cad/Top 47832	
Document de proprietate:	CF 47832 Cad/Top 47832	
Proprietar actual:	Municipiul Resita Domeniul Privat	

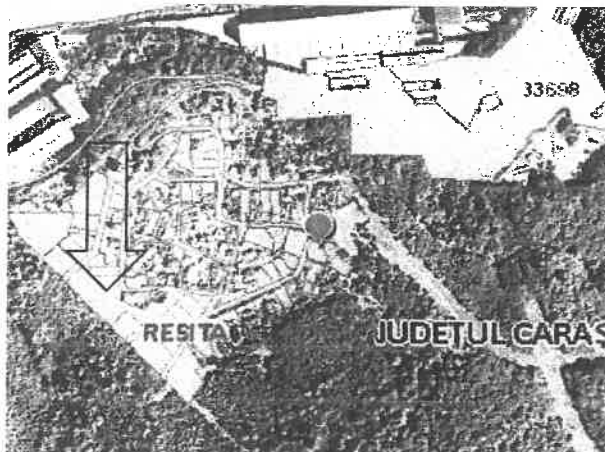
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47832 Cad/Top 47832	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47832 Cad/Top 47832
Releveul 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:

V_{upt}= 8,64 EUR/mp

unde V_{upt}=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: 8,64 EUR/mp sau 42,38 LEI/mp

Suprafata terenului : 10201 mp

Val.de piata a terenului V_{pt}=

432.328

LEI

88.137

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:

CF 47832 Cad/Top 47832

Numărul cadastral și al parcelei:

CF 47832 Cad/Top 47832

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

10.201,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (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 D
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				
	- construibil		X		
	- construibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



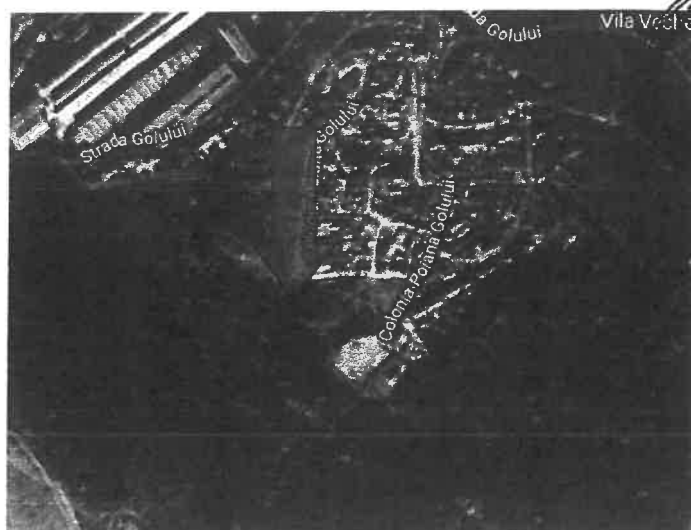
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul 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 (<i>pentru determinarea</i>	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 de râul Bârzava, pe o vale.			



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	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafața terenului [mp].	1000	12000	2164
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*)	6,00	10,00	12,00
		1	1	1
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	6,000	10,000	12,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/2021	storia.ro/2021	olx.ro/2021

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.







STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a suprafeței totale de 20.793 mp compusă din: teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cadastral 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cadastral 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cadastral 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cadastral 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cadastral 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cadastral 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cadastral 47376, 1 teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cadastral 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cadastral 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cadastral 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cadastral 47372, teren în suprafață de 10.201 mp identificat în CF nr. 47832 Reșița, nr. cadastral 47832, teren intravilan, situat administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 129 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Reșița stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzarilor.

Municipiul Reșița intenționează să vândă imobilul- teren în suprafață totală de 20.793 mp, compusă din :teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafață totală de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița, nr. cad. 47832, situat administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin vânzarea acestui teren, municipiul Reșița urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.

Terenul se vinde în scopul edificării unor construcții-case de locuit în municipiul de pe Bârzava, pentru a răspunde necesității cetățenilor acestui municipiu.



Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul (teren) este situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care este propus pentru vânzare este situat administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul propus a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini de care sunt grevate: terenul nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

Activitățile - Terenul pot fi valorificat pentru activități precum: dezvoltare imobiliară.

Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte unde se afla localizat terenul;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru terenuri se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică.

Date referitoare la procedura de vânzare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitație pentru terenul în suprafață totală de 20.793 mp, situat administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița;
- Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 90 zile de la data încheierii contractului.
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
- Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliară.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 90 de zile.

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ION AURICA BOGDAN



CONTRASEMNARE
SECRETAR GENERAL
LUCIAN GHEORGHE AMUR



ANEXA 2 LA HCL NR. 571/2022

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a suprafeței totale de 20.793 mp compusă din: teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cadastral 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cadastral 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cadastral 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cadastral 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cadastral 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cadastral 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cadastral 47376, 1 teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cadastral 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cadastral 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cadastral 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cadastral 47372, teren în suprafață de 10.201 mp identificat în CF nr. 47832 Reșița, nr. cadastral 47832, teren intravilan, situat administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

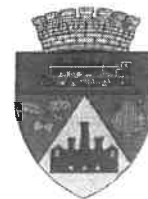
Ofertanții interesați, persoane fizice/persoane juridice, cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea terenului în suprafață totală de 20.793 mp compusă din: teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafață de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița nr. cad. 47832, situat administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul vânzătorului – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru terenul nominalizat în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestuia.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.



- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:

- **teren în suprafață totală de 20.793 mp compus din :** teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafață de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița nr. cad. 47832 **garanția este în sumă de 26.680 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Cazier fiscal și Certificat Fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;

f) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;

c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:

- **teren în suprafață totală de 20.793 mp compus din:** teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafață de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița nr. cad. 47832 **garanția este în sumă de 26.680 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu



ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.

g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

h) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

i) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

j) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;

b) oferta trebuie să fie fermă;

c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) **prețul minim de pornire:**

- pentru terenul în suprafață totală de **20.793 mp** compus din: teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr.



cad. 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafață de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița nr. cad. 47832, **prețul este contravaloarea în lei a 179.652 euro, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

g) ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;
- b) dacă oferta este descalificată;
- c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la contractul de vânzare-cumpărare.

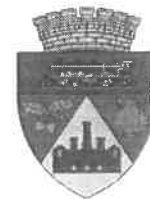
III. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selectate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii.* În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

14. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a



bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

17. Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.

ORGANIZATOR

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Adela Bîrsanu**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ION AURICA BOROBAN**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL PONEA**



C E R E R E

de participare la licitație

S.C/Subsemnatul _____ cu sediul/domiciliul în _____ str. _____ nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____ cu împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării unui imobil teren în suprafața totală de _____ mp, identificat în CF nr. _____ Reșița, nr. cad. _____, situat administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița
Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

OFERTANT

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică, în condițiile legii, a suprafeței totale de 20.793 mp compusă din: teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cadastral 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cadastral 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cadastral 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cadastral 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cadastral 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cadastral 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cadastral 47376, 1 teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cadastral 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cadastral 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cadastral 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cadastral 47372, teren în suprafață de 10.201 mp identificat în CF nr. 47832 Reșița, nr. cadastral 47832, teren intravilan, situat administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

I.1. Informații generale privind obiectul vânzării

Potrivit art. 129 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață totală de 20.793 mp, situat în municipiul Reșița, Poiana Golului, compus din: teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafață de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița, nr. cad. 47832.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.

Pentru vânzarea imobilului s-a eliberat Certificatele de urbanism nr. nr. 161/07.06.2022, nr. 162/07.06.2022, 163/07.06.2022, 164/07.06.2022, 165/07.06.2022, 166/07.06.2022, 167/07.06.2022, 168/07.06.2022, 169/07.06.2022, 170/07.06.2022, 171/07.06.2022, 371/23.11.2022;

, ;

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire al licitației :

- pentru **terenul în suprafață totală de 20.793 mp** compus din: teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafață de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița nr. cad. 47832), **prețul de pornire al licitației este contravaloarea în lei a 179.652 euro, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

I.3 Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul (teren) este situat în intravilanul municipiului Reșița. Imobilul care este propus pentru vânzare aparține domeniului privat al municipiului Reșița, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul propus a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru vânzare face parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini de care este grevat: terenul nu este grevat de sarcini.

Elemente tehnice

Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: dezvoltare imobiliară.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte unde se afla localizat terenul;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;

-asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru acest teren se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică.

I.5 Termene

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliara.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;
- c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:

- **teren în suprafață totală de 20.793 mp** compus din: teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafață de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița nr. cad. 47832, **garanția este în sumă de 26.680 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);

- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
- e) Cazier fiscal și Certificat Fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana fizică participantă;
- f) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
- g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
- h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;
- c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:
 - **teren în suprafață totală de 20.793 mp** compus din: teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafață de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița nr. cad. 47832 **garanția este în sumă de 26.680 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :
 - Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
 - Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;
 - e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;
 - f) Cazier fiscal eliberat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Caraș Severin.
 - g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;
 - h) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;
 - i) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.
 - j) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora 13:00 la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până la târziu în data de _____, ora 14:00, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat precum, destinația acestuia și data licitației.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;

b) oferta trebuie să fie fermă;

c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) **prețul minim de pornire:**

- pentru **terenul în suprafață totală de 20.793 mp** compus din: teren în suprafață de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafață de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafață de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafață de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafață de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafață de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafață de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafață de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafață de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafață de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafață de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafață de 10.201 mp, identificat în CF nr. 47832 Reșița nr. cad. 47832, **prețul de pornire al licitației este contravaloarea în lei a 179.652 euro, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro**, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

g) ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la contractul de vânzare-cumpărare.

III. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii.* În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

14. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaivând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

17. *Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.*

ORGANIZATOR

Director Executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE DE Ședință,
ION AURICA BOROMAR



CONTRASEMNĂZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEA MUR

