



**HOTĂRÂREA NR. 342
din 23.09.2021**

privind aprobarea cumpărării unor imobile reprezentând teren în suprafață totală de 86.104 mp, compus din teren în suprafață de 30.000 mp, identificat în CF nr. 43458 Reșița, nr. cad. 43458, teren în suprafață de 38.707 mp, identificat în CF nr. 36332 Reșița, nr. cad. 36332, teren în suprafață de 10.397 mp, identificat în CF nr. 46857 Reșița, nr. cad. 46857, teren în suprafață de 3.630 mp, identificat în CF nr. 30643 Reșița, nr. cad. 30643 și teren în suprafață de 3.370 mp, identificat în CF nr. 30639 Reșița, nr. cad. 30639, aflate în proprietatea S.C. H&H IMMO S.R.L. și S.C. MACHINENFABRIK LIEZEN REȘIȚA S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 23.09.2021;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 66706/23.09.2021 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 66707/23.09.2021, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând extrasele: CF nr. 43458 Reșița, nr. cad. 43458, CF nr. 36332 Reșița, nr. cad. 36332, CF nr. 46857 Reșița, nr. cad. 46857, CF nr. 30643 Reșița, nr. cad. 30643, CF nr. 30639 Reșița, nr. cad. 30639;

Ținând cont de Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile pentru terenurile identificate în CF nr. 43458 Reșița, nr. cad. 43458, CF nr. 36332 Reșița, nr. cad. 36332, CF nr. 46857 Reșița, nr. cad. 46857, CF nr. 30643 Reșița, nr. cad. 30643, CF nr. 30639 Reșița, nr. cad. 30639, actualizate conform adresei nr. 66648/22.09.2021;

Luând în considerare acordul expres în vederea vânzării către municipiul Reșița a terenurilor în suprafață totală de 86.104 mp, compus din teren în suprafață de 30.000 mp, identificat în CF nr. 43458 Reșița, nr. cad. 43458, teren în suprafață de 38.707 mp, identificat în CF nr. 36332 Reșița, nr. cad. 36332, teren în suprafață de 10.397 mp, identificat în CF nr. 46857 Reșița, nr. cad. 46857, teren în suprafață de 3.630 mp, identificat în CF nr. 30643 Reșița, nr. cad. 30643 și teren în suprafață de 3.370 mp, identificat în CF nr. 30639 Reșița, nr. cad. 30639, aflate în proprietatea S.C. H&H IMMO S.R.L. și S.C. MACHINENFABRIK LIEZEN REȘIȚA S.R.L., înregistrat sub nr. 66462/22.09.2021;

Având în vedere H.C.L. nr. 335/23.09.2021 privind rectificarea bugetului local al Municipiului Reșița pe anul 2021;

Ținând cont de prevederile Legii 82/1991, Legea contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit art. 14 alin.2, alin. 3 și alin. 4 și art. 20 alin.1 lit. e) și h) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare ;

Văzând prevederile art. 858-863 Noul Cod Civil;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, alin.14, art.139 alin. 2, art. 196 alin.1, lit.a, art. 197 alin. (1) și alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2), art. 243 alin. (1) lit. a) și art. 286 ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și complicat;

H O T A R A S T E :



Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru terenurile identificate în CF nr. 43458 Reșița, nr. cad. 43458, CF nr. 36332 Reșița, nr. cad. 36332, CF nr. 46857 Reșița, nr. cad. 46857 (provenit din CF nr. 30638 Reșița, nr. Cad. 30638), CF nr. 30643 Reșița, nr. cad. 30643, CF nr. 30639 Reșița, nr. cad. 30639, ce devin documente oficiale și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în aceste raporte de evaluare;

Art. 2 – (1) Se aproba cumpărarea unor imobile reprezentând teren în suprafață totală de 86.104 mp, compus din teren în suprafață de 30.000 mp, identificat în CF nr. 43458 Reșița, nr. cad. 43458, teren în suprafață de 38.707 mp, identificat în CF nr. 36332 Reșița, nr. cad. 36332, teren în suprafață de 10.397 mp, identificat în CF nr. 46857 Reșița, nr. cad. 46857 (provenit din CF nr. 30638 Reșița, nr. Cad. 30638), teren în suprafață de 3.630 mp, identificat în CF 30643 Reșița, nr. cad. 30643 și teren în suprafață de 3.370 mp, identificat în CF nr. 30639 Reșița, nr. cad. 30639, aflate în proprietatea S.C. H&H IMMO S.R.L. și S.C. MACHINENFABRIK LIEZEN REȘIȚA S.R.L., la prețul de **600.000 euro**, conform ofertei S.C. H&H IMMO S.R.L. și S.C. MACHINENFABRIK LIEZEN REȘIȚA S.R.L., înregistrată sub nr. 66462/22.09.2021;

(2) – Prețul prevăzut la alin. 1 va fi achitat către vânzător în 2 tranșe, după cum urmează:

– Prima tranșă, în cuantum de 234.000 euro va fi achitată în termen de 30 de zile de la semnarea în formă autentică a contractului de vânzare;

– Cea de-a doua tranșă, în cuantum de 366.000 euro, va fi achitată până cel târziu la data de 30.06.2022;

(3) – Prețul de cumpărare va fi achitat în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății;

(4) – Terenul prevăzut la alin. 1 va dobândi regimul juridic de **proprietate publică a municipiului Reșița**, o dată cu semnarea în formă autentică a contractului de vânzare;

Art. 3 – Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;

Art. 4 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat și Direcția Buget, Finanțe- Contabilitate, Resurse Umane;

Art. 5 – Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare ce revin municipiului Reșița, vor fi suportate din bugetul municipiului Reșița pe anul 2021, poziția Cheltuieli materiale.

Art. 6 - Prezenta hotărâre intra în vigoare la data comunicării.

Art. 7 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Institutiei Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe- Contabilitate, Resurse umane;
- S.C. H&H IMMO S.R.L. și S.C. MACHINENFABRIK LIEZEN REȘIȚA S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Reșița
 Str. Petru Maior, nr 2, tel fax: 0255-212483
 Email patrimoniul@primariaresita.ro
 INTRARE NR. 66648
 Ziua 22 Luna 09 Anul 2021

Catre:

SC PRIMARIA RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

La solicitarea dumneavoastra am evaluat cinci terenuri situate in municipiul Resita, in luna ianuarie 2021. In ipotezele prezentate , valoarea de piata a terenurilor, in opinia evaluatorului , a fost :

CF 30638	13177 mp.	118593 EUR	respectiv	577999 Lei
CF 30639	3370 mp.	30330 EUR	respectiv	147822 Lei
CF 30643	3630 mp.	32670 EUR	respectiv	159227 Lei
CF 36332	38707 mp.	348363 EUR	respectiv	1697852 Lei
CF 43458	30000 mp.	270000 EUR	respectiv	1315926 Lei

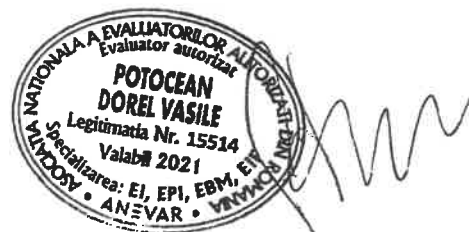
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

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

Amalizand fluctuatile scazute de pe piata imobiliara a terenurilor, data de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul, variatiile cursului valutar in aceasta perioada, apreciem ca valorile obtinute sunt valabile si in aceasta perioada pentru inca doua luni de zile de la data prezentei.

DATA 22.09.2021

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





RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**
Adresa: **Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 43458**
Suprafata teren (mp): **30000**
Numar cadastral: **Cad.5917/Top. TE 103/3/1/a**

Luna si anul elaborarii: **14.01.2021**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel



ANEVAR
15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului 011/31/2008; Cod unic RO 23094284
Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluării
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarul lucrării
 - 2 Rezumatul evaluării
 - 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluării
 - 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 **14.01.2021** 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 = **4,8738** LEI
1 USD = **4,0025** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084

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:					14.01.2021			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 30000 Adresa: Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 43458	S.C. MASCHINENFAB RIK LIEZEN RESITA SRL CIF 18133999	270.000	1.315.926		
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 compensarii intre firme.

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.:	30000
Numar cadastral:	Cad.5917/Top. TE 103/3/1/a
Carte Funciara	Cad.5917/Top. TE 103/3/1/a
Adresa:	Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 43458
Document de proprietate:	Cad.5917/Top. TE 103/3/1/a
Proprietar actual:	S.C. MASCHINENFABRIK LIEZEN RESITA SRL CIF 18133999

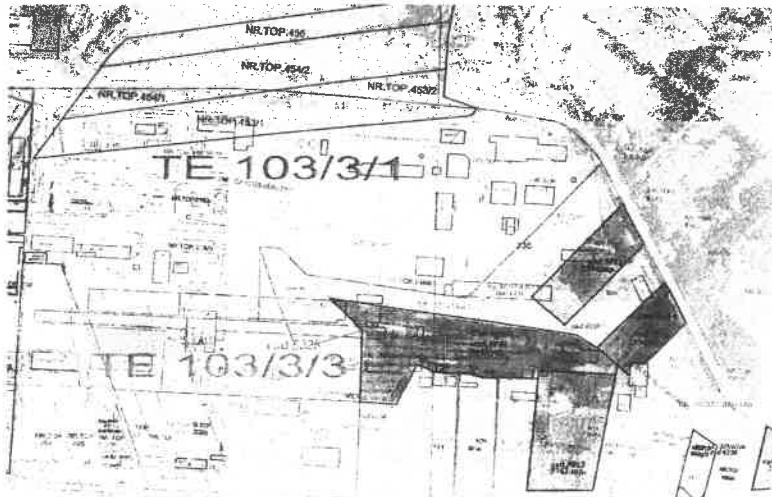
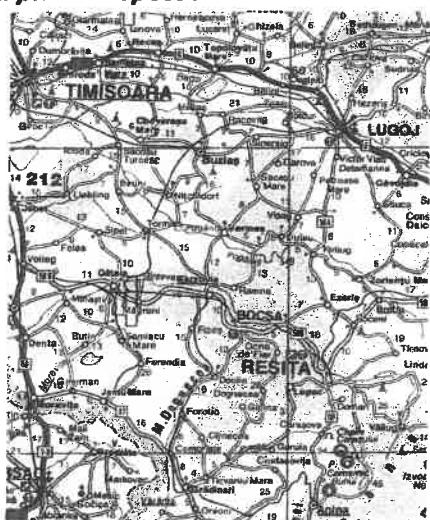
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	Cad.5917/Top. TE 103/3/1/a	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad.5917/Top. TE 103/3/1/a
Relevul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	
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 intr-o zona industriala pe o cale de acces, in cadrul municipiului Resita, pe Calea Terovei. Accesul se face pe o sosea betonata.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Drum

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= 9,00 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: 9,00 EUR/mp sau 43,86 LEI/mp

Suprafata terenului : 30000 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

1.315.926
270.000

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

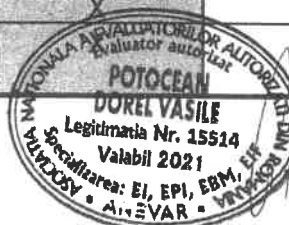
- Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodei comparației.

Proprietar: **S.C. MASCHINENFABRIK LIEZEN RESITA SRL CIF 18133999**
 Amplasamentul proprietății/Adresa: **Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 43458**
 Numărul cadastral și al parcelei: **Cad.5917/Top. TE 103/3/1/a**
 Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): **30.000,00 [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		Periferica	Periferica	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		<500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</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 restricții, cauza și gravitatea				
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.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			nu
	-maritim (până la 10 km față de port)			nu
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			nu
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+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;		X	
	- spații industriale, depozite.			



15. Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare

Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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. Terova este un afluent al Barzavei.



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	in incinta fostei Coxeri	Linga 5 M	Terova la intrare
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	4800	4500	7300
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	10,00	10,00	13,00
		0,9	0,9	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	9,000	9,000	11,700
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Publi24.ro/dec.2020	OLX.ro/dec.2020	Publi24.ro/dec.2020

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) –		9	9	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi24.ro/dec.202 0	OLX.ro/dec.2020	Publi24.ro/dec. 2020
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	11,70
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Terova	in incinta fostei Coxeri	Linga 5 M	Terova la intrare
	corectie procentuala		0%	0%	-20%
	corectie bruta		0,00	0,00	-2,34
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
3	Suprafata terenului [mp]	30.000,00	4800	4500	7300
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			9,00	9,00	9,36
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	2,34
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			9,00	EUR/ mp	





12/11/2020

Vand teren langa Terova Reala - imobiliare - Pub24.ro

Specificatii

Suprafata terenului
4800.0 m

Descriere Imobiliare

Vand teren langa Terova Reala in incinta fostei Cozani cu o suprafata de 4800 mp, suprafata totala 4800
Veti detali pe

Ioan

Distribuieste anunțul pe



Acest site utilizează cookie-uri

Afișare

<https://www.pub24.ro/actualitati/imobiliare/de-vand-teren-afara-urbanizarii-vand-teren-langa-terova-7b06b717d5b55636d>

12/11/2020

Persoana fizica vand teren la intrare la Terova Reala - imobiliare - Pub24.ro



Acest site utilizează cookie-uri

Afișare

<https://www.pub24.ro/actualitati/imobiliare/de-vand-teren-afara-urbanizarii-vand-teren-langa-terova-7b06b717d5b55636d>

12/11/2020

Vand/inchiriez teren Reala - OLX.ro

12/11/2020

Vand/inchiriez teren Reala - OLX.ro

Vand/inchiriez teren

10 €

PROIECTAREA SI REALIZAREA

Opina din August

Suprafata teren 4.800 m²

Pe terenul din 3 apartamente de teren al

Realizati o casa sau un restaurant sau un alt

Descriere

Vand/inchiriez teren in suprafata de 4800m², situat langa Terova Reala si centura
occidentala a orasului langa restaurantul SKI. Pretul pe vanzare este de 1000000 lei. Inchiriez
5000 RON.

Am o casa pe terenul din 3 apartamente de teren al
Realizati o casa sau un restaurant sau un alt

Adauga o poza pentru a fi mai clar

EXPORTAREA



Fotografie mare

Vanzator

Opre

Proiect din anul 2014

Amplasare utilitatilor

Sau vanzatorului

Loc de inchirie

Reala, Judet Caras-Severin

Adauga o poza noua

<https://www.olx.ro/actualitati/imobiliare/de-vand-teren-afara-urbanizarii-vand-teren-langa-terova-7b06b717d5b55636d>

<https://www.olx.ro/actualitati/imobiliare/de-vand-teren-afara-urbanizarii-vand-teren-langa-terova-7b06b717d5b55636d>

Adauga o poza noua

2/4



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa:

Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 36332

Suprafata teren (mp):

38707

Numar cadastral:

Cad.5918/Top. TE 103/3/1/b

Luna si anul elaborarii:

14.01.2021

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514

EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284

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 **14.01.2021** 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 = **4,8738** LEI
1 USD = **4,0025** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084

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			
					Valoarea de piata			
	vanzare		Denumire si	Proprietar	EUR	LEI		
	cumparare		identificare pe scurt a					
			bunurilor evaluate					
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					14.01.2021			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 38707 Adresa: Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 36332	S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini	348.363	1.697.852		
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 compensarii intre firme.

Baza de evaluare : Valoarea de piata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, 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.

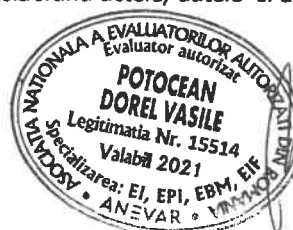
Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglemnetarile si restrictiile urbanistice.

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

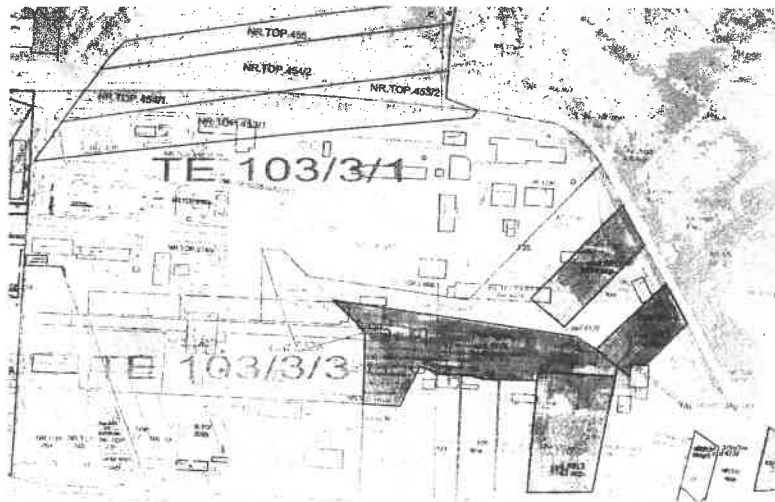
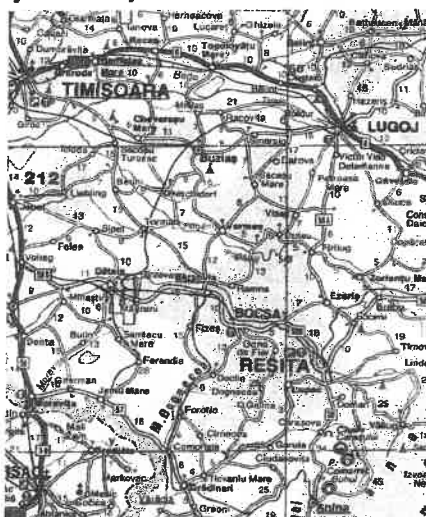
Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan		
Suprafata terenului mp.:	38707		
Numar cadastral:	Cad.5918/Top. TE 103/3/1/b		
Carte Funciara	Cad.5918/Top. TE 103/3/1/b		
Adresa:	Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30332		
Document de proprietate:	Cad.5918/Top. TE 103/3/1/b		
Proprietar actual:	S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini		
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:	Cad.5918/Top. TE 103/3/1/b		
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad.5918/Top. TE 103/3/1/b	
Relevul bunului imobil (planuri sau desene):	DA		
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 intr-o zona industriala pe o cale de acces, in cadrul municipiului Resita, pe Calea Terovei. Accesul se face pe o sosea betonata.

Probleme de mediu:

- nu este cazul.

Utilizarea actuala si potentiala:

- Drum.

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= 9,00 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: 9,00 EUR/mp sau 43,86 LEI/mp

Suprafata terenului : 38707 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

1.697.852
348.363

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: S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini

Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30332

Numărul cadastral și al parcelei: Cad.5918/Top. TE 103/3/1/b

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 38.707,00 [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		Periferica	Periferica	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		<500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		>500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4..1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea				
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)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			nu
	-maritim (până la 10 km față de port)			nu
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			nu
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 lui H</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;		X	
	- spații industriale, depozite.		X	



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. Terova este un afluent al Barzavei.



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	in incinta fostei Coxeri	Linga 5 M	Terova la intrare
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	4800	4500	7300
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	10,00	10,00	13,00
		0,9	0,9	0,9
	tranzacții			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	9,000	9,000	11,700
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Publi24.ro/dec.2020	OLX.ro/dec.2020	Publi24.ro/dec.2020

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) –		9	9	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi24.ro/dec.202 0	OLX.ro/dec.2020	Publi24.ro/dec. 2020
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	11,70
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Terova	in incinta fostei Coxeri	Linga 5 M	Terova la intrare
	corectie procentuala		0%	0%	-20%
	corectie bruta		0,00	0,00	-2,34
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
3	Suprafata terenului [mp]	38.707,00	4800	4500	7300
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			9,00	9,00	9,36
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	2,34
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			9,00	EUR/ mp	





12/11/2020

Vand teren langa Tereva Roșie - imobiliare - Pub24.ro

Specificatii

Suprafata terenului
4600,0 m

Descriere Imobiliara

Vand teren langa Tereva in incinta Fostei Cocori cu o suprafata de 4600 mp, suprafata totala: 4600
Vei detali pe

Ivan

Distribuie anunțul pe



Acest site utilizează cookie-uri

Afisare

<https://www.pub24.ro/sectiuni/imobiliare/de-vandere/tereni/tereni-inchiriere/vand-teren-langa-tereva/760667174605156.html>

1/2

12/11/2020

Pozitia terenului in incinta in Tereva Roșie - imobiliare - Pub24.ro



13 €/mp



Acest site utilizează cookie-uri

Afisare

<https://www.pub24.ro/sectiuni/imobiliare/de-vandere/tereni/tereni-inchiriere/pozitia-terenului-in-incinta-in-tereva-roscie/760667174605156.html>

1/2

12/11/2020

Vand/închiriez teren Roșie - OLX.ro

12/11/2020

Vand/închiriez teren Roșie - OLX.ro

Vand/închiriez teren

10 € negociabil

PROMOVAREA ANUNȘULUI

ACTUALIZAREA ANUNȘULUI

Căuta din Anunșuri

Suprafața teren: 4.600 m²

0% interes! Căuta și găsește din Anunșuri al
Baza de date în doar 45 secunde.

Descriere

Vand/închiriez teren în suprafața de 4600m², teren situat în Tereva și cămin
realizate în cadrul langa restaurantul DMC. Poate fi vandut sau inchiriat
pe termen lung.Pentru mai multe detalii contactați
la numărul de telefon 07XXX XXX XXX

Anunșul este publicat la 12/11/2020 și a fost actualizat la 12/11/2020

RAPORT LAZAR

07XXX XXX XXX



< > 01 02

imagini satelit



Opriți

Pe site OLX.ro

Anunșurile utilizate

Loc de înregistrare

Roșie, județul Caraș-Severin



Opriți

Pe site OLX.ro

07XXX XXX XXX

Anunșurile utilizate

Adresa anunșului

Adresa anunșului

2/4



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36332 Reșița

Nr. cerere 50363
Ziua 10
Luna 12
Anul 2020

Cod verificare
100090637606



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 15165 UAT Resița

Adresa: Loc. Terova, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5918 Top: TE 103/3/1/b	38.707	Teren

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 5918 Top: TE 103/3/1/b	Loc. Terova, Jud. Caraș-Severin	Construcții dezafectate și ruine

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26421 / 04/09/2008		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 5018/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1, A1.1
1) S.C. H & H IMMO SRL		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 15165 UAT Resița)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5918 Top: TE 103/3/1/b	38.707	Teren

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	38.707	-	-	TE 103/3/1/b	Teren

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 5918 Top: TE 103/3/1/b	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Construcții dezafectate și ruine

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/12/2020, 07:46



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa:

Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30638

Suprafata teren (mp):

13177

Numar cadastral:

Cad.5915/Top. TE 103/3/3/c/6

Luna si anul elaborarii:

14.01.2021

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: 11/131/2008; Cod unic RO 23094284

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 **14.01.2021** 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 = **4,8738** LEI
1 USD = **4,0025** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084

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:					14.01.2021			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 13177 Adresa: Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30638	S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini	118.593	577.999		
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 compensarii intre firme.

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 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 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.:	13177
Numar cadastral:	Cad.5915/Top. TE 103/3/3/c/6
Carte Funciara	Cad.5915/Top. TE 103/3/3/c/6
Adresa:	Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30638
Document de proprietate:	Cad.5915/Top. TE 103/3/3/c/6
Proprietar actual:	S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini

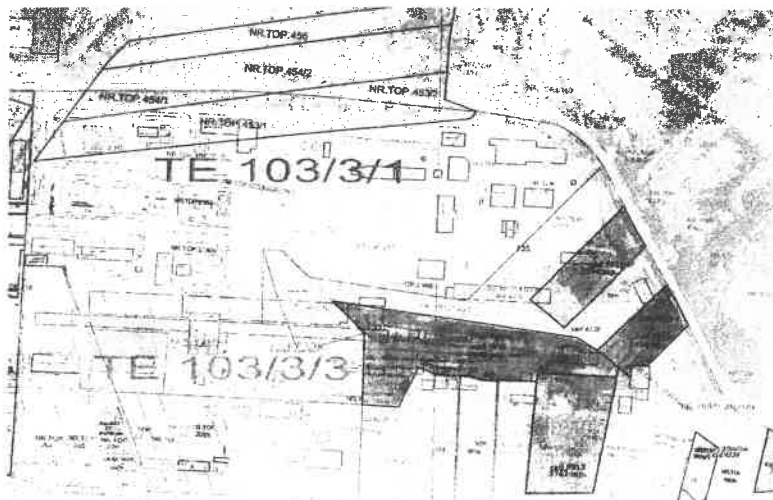
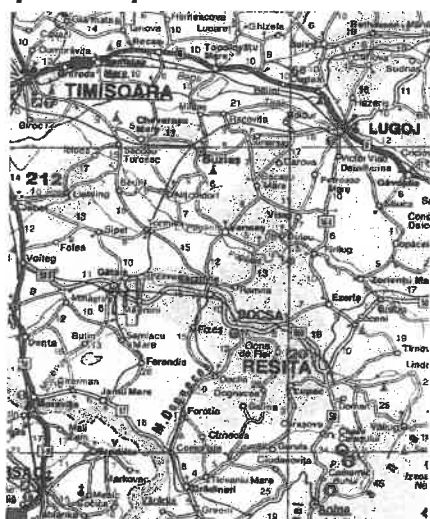
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	Cad.5915/Top. TE 103/3/3/c/6
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. Cad.5915/Top. TE 103/3/3/c/6
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA
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 intr-o zona industriala pe o cale de acces, in cadrul municipiului Resita, pe Calea Terovei. Accesul se face pe o sosea betonata.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Drum.

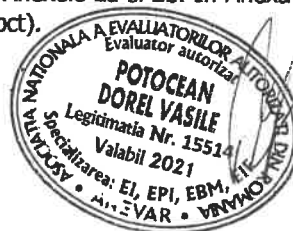
Date de piata si surse de informare:

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= 9,00 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: 9,00 EUR/mp sau 43,86 LEI/mp

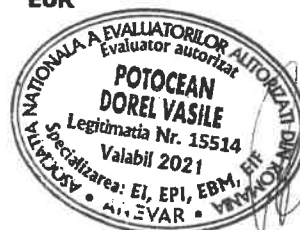
Suprafata terenului : 13177 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

577.999

118.593

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: S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini

Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30638

Numărul cadastral și al parcelei: Cad.5915/Top. TE 103/3/3/c/6

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 13.177,00 [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		Periferica	Periferica	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		<500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</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 –			neregulata	
	- 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 restricții, cauza și gravitatea				
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)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			nu
	-maritim (până la 10 km față de port)			nu
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			nu
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+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;		X	
	- spații industriale, depozite.		X	



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. Terova este un afluent al Barzavei.



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	in incinta fostei Coxeri	Linga 5 M	Terova la intrare
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	4800	4500	7300
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	10,00	10,00	13,00
		0,9	0,9	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	9,000	9,000	11,700
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Publi24.ro/dec.2020	OLX.ro/dec.2020	Publi24.ro/dec.2020

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) –		9	9	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi24.ro/dec.202 0	OLX.ro/dec.2020	Publi24.ro/dec. 2020
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	11,70
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Terova	in incinta fostei Coxeri	Linga 5 M	Terova la intrare
	corectie procentuala		0%	0%	-20%
	corectie bruta		0,00	0,00	-2,34
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
3	Suprafata terenului [mp]	13.177,00	4800	4500	7300
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			9,00	9,00	9,36
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	2,34
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			9,00	EUR/ mp	





12/11/2020

Vand teren langa Terova Realta - Imobiliare - Pub24.ro

Specificatii

Suprafata terenului
4800,0 m

Descriere imobiliara

Vand teren langa Terova in incinta fostei Coceni cu o suprafata de 4800 mp, suprafata totala: 4800
Vizi detalii pe

Ioan

Distribuie anuntul pe



Acest site utilizează cookie-uri

Afișare

<https://www.pub24.ro/tereni/tereni/tereni-vand-teren-langa-terova/7b0d68717d5d6156.html>

12/11/2020

Pozitie buna vand teren la Terova Realta - Imobiliare - Pub24.ro



13 €/mp



Acest site utilizează cookie-uri

Afișare

<https://www.pub24.ro/tereni/tereni/tereni-vand-teren-langa-terova/7b0d68717d5d6156.html>

12/11/2020

Vand/închiriez teren Realta - OLX.ro

12/11/2020

Vand/închiriez teren Realta - OLX.ro

Vand/închiriez teren

10 €

Negotiable

PREMIUM PLAZA IMOBILIARA

ACTUALIZAREA ANUNTULUI

Cămin din Agnada

Suprafata utila: 4.800 m²

S'întreacă. Cu 5 camere de la hârtie și
bucătărie în două etaje de cărămidă.

Descriere

Vand/închiriez teren în suprafata de 4800m², plus teren din jurul terenului și terenul și curtea
pavată în beton, lângă restaurantul S.M. (terenul pe vântul vânt de 800m²) și închiriez
1000 Realta.Anunțul este disponibil pentru OLX.ro
distribuit de OLX.ro

Adresa de pe strada Lez 40, 1 etaj, etajul 1, 1000

REPORTAJ

Adresa



Fotografie mare



Oprire

Pe strada din mla 1000

Anunțul este disponibil

Suma venabilă

Loc de întâlnire

Realta, județ Caraș-Severin



Oprire

Pe strada din mla 1000

07XX XXX XXX

Anunțul este disponibil

Adresa pe strada

Adresa pe strada

<https://www.olx.ro/tereni/tereni/tereni-vand-teren-langa-terova/7b0d68717d5d6156.html><https://www.olx.ro/tereni/tereni/tereni-vand-teren-langa-terova/7b0d68717d5d6156.html>

2/4



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30638 Reșița

Nr. cerere 50360
Ziua 10
Luna 12
Anul 2020

Cod verificare:
100040532453



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 15027

Adresa: Loc. Terova, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5915 Top: TE 103/3/1c/6	13.177	Teren

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 5915 Top: TE 103/3/1c/6	Loc. Terova, Jud. Caraș-Severin	Construcții dezafectate și ruine

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12471 / 30/04/2009 Act Notarial nr. 1912, din 29/04/2009 emis de BNP NEAMTU&POPESCU; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. H & H IMMO SRL, CU SEDIUL IN RESITA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5915 Top: TE 103/3/3/c/6	13.177	Teren

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vi/an	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	13.177	-	-	TE 103/3/3/c/6	Teren

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 5915 Top: TE 103/3/3/c/6	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Construcții dezafectate și ruine

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/12/2020, 07:46



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30643**
Suprafata teren (mp): **3630**
Numar cadastral: **Cad./Top. 30643**

Luna si anul elaborarii:

14.01.2021

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI, EPI, ERM, EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului nr. 1/2008; Cod unic RO 23094284

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 **14.01.2021** 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 = **4,8738** LEI
1 USD = **4,0025** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084

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:					14.01.2021			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 3630 Adresa: Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30643	S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini	32.670	159.227		
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 compensarii intre firme.

Baza de evaluare : Valoarea de piata, care reprezinta suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, 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

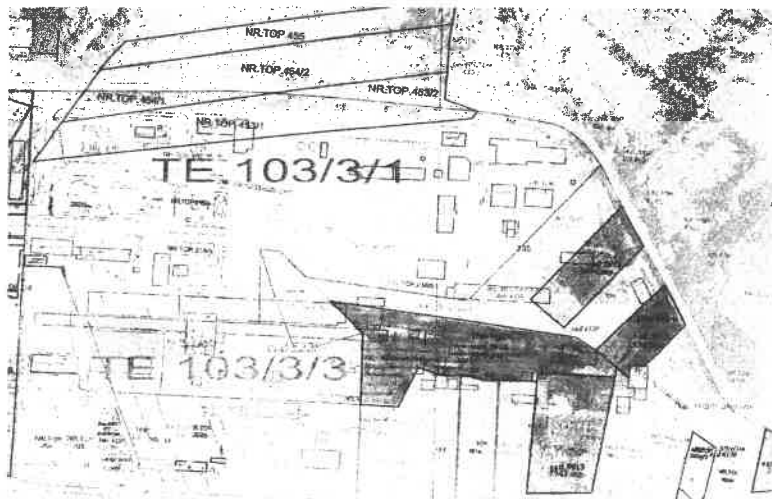
Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan		
Suprafata terenului mp.:	3630		
Numar cadastral:	Cad./Top. 30643		
Carte Funciara	Cad./Top. 30643		
Adresa:	Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30643		
Document de proprietate:	CF 30853		
Proprietar actual:	S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini		
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 30853		
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad./Top. 30643	
Relevul bunului imobil (planuri sau desene):	DA		
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 intr-o zona industriala pe o cale de acces, in cadrul municipiului Resita, pe Calea Terovei. Accesul se face pe o sosea betonata.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Drum.

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_{upct}= 9,00 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: **9,00 EUR/mp** sau **43,86 LEI/mp**

Suprafata terenului : **3630 mp**

Val.de piata a terenului V_{pt}=

**159.227
32.670**

**LEI
EUR**



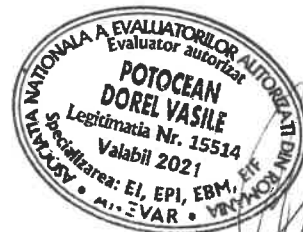
8. Declaratia de conformitate:

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: S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini

Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30643

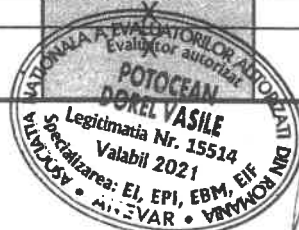
Numărul cadastral și al parcelei: Cad./Top. 30643

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 3.630,00 [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		Periferica	Periferica	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		<500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		>500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat				
	- 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)			X	
- fluvial (până la 5 km față de port)				nu
-maritim (până la 10 km față de port)				nu
-aerian (până la 10 km față de aeroport)				nu
9.	Pondere suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
- 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 (pentru determinarea lui H)	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;			X	
- spații industriale, depozite.				



15. Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare

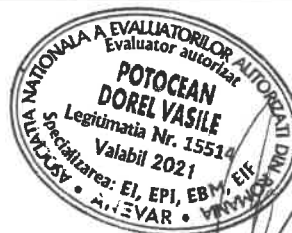
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului 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. Terova este un afluent al Barzavei.



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	in incinta fostei Coxeri	Linga 5 M	Terova la intrare
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	4800	4500	7300
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	10,00	10,00	13,00
		0,9	0,9	0,9
		9,000	9,000	11,700
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Publi24.ro/dec.2020	OLX.ro/dec.2020	Publi24.ro/dec.2020

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) –		9	9	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi24.ro/dec.202 0	OLX.ro/dec.2020	Publi24.ro/dec. 2020
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	11,70
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Terova	in incinta fostei Coxeri	Linga 5 M	Terova la intrare
	corectie procentuala		0%	0%	-20%
	corectie bruta		0,00	0,00	-2,34
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
3	Suprafata terenului [mp]	3.630,00	4800	4500	7300
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			9,00	9,00	9,36
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	2,34
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			9,00	EUR / mp	







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30643 Reșita

Nr. cerere **50361**
Ziua **10**
Luna **12**
Anul **2020**

Cod verificare
100090632952



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 14882 UAT RESITA

Nr. cadastral vechi: 6119

Nr. topografic: 346/1 TEROVA

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Teroval, Jud. Caras-Severin.

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	30643	3.630	in SOVAR - Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
17653 / 12/06/2008	
Sentinta Civila nr. 3355/2005;	
B2 drept de administrare	A1
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 14882 UAT RESITA)	
12469 / 30/04/2009	
Act Notarial nr. 1912, din 29/04/2009 emis de BNP NEAMTU&POPESCU;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) S.C. H & H IMMO SRL, CU SEDIUL IN RESITA	
32015 / 18/08/2015	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B4 Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI.

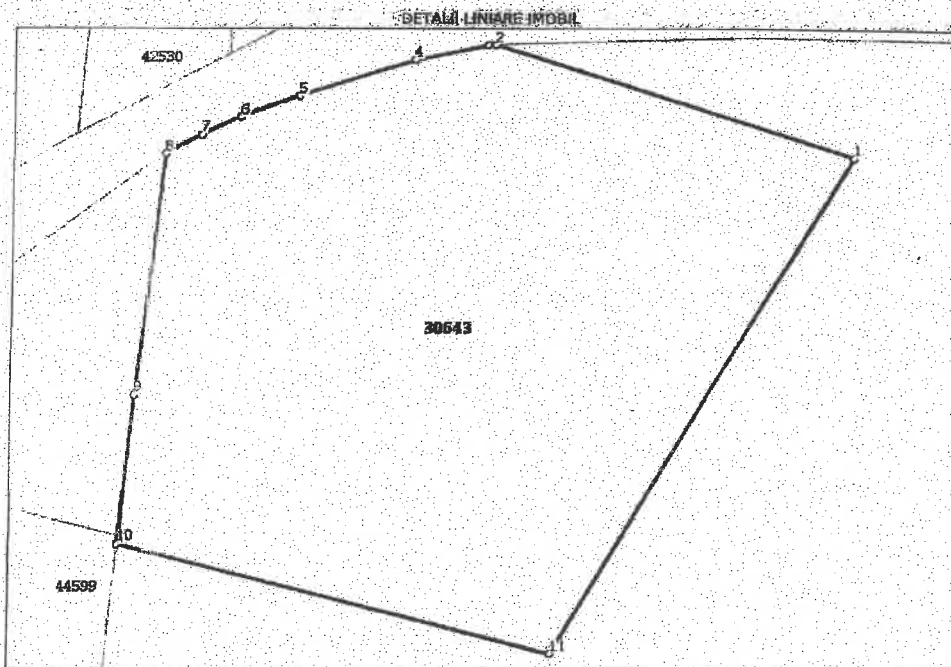
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 30643 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30643	3.630	in SOVAR - Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	3.630	-	-	346/1	in SOVAR

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	40.272
2	3	0.799
3	4	7.966
4	5	12.835
5	6	6.631
6	7	4.677

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.323
8	9	27.541
9	10	17.073
10	11	48.007
11	1	64.718

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/12/2020, 07:46



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa:

Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30639

Suprafata teren (mp):

3370

Numar cadastral:

Cad.6132/Top. TE 103/3/5/a

Luna si anul elaborarii:

14.01.2021

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comerțului nr. 15514/31/2008; Cod unic RO 23094284

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 **14.01.2021** 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 = **4,8738** LEI
1 USD = **4,0025** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084
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:					14.01.2021			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 3370 Adresa: Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30639	S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini	30.330	147.822		
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 compensarii intre firme.

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 ca actele 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.:	3370
Numar cadastral:	Cad.6132/Top. TE 103/3/5/a
Carte Funciara	Cad.6132/Top. TE 103/3/5/a
Adresa:	Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30639
Document de proprietate:	Cad.6132/Top. TE 103/3/5/a
Proprietar actual:	S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini

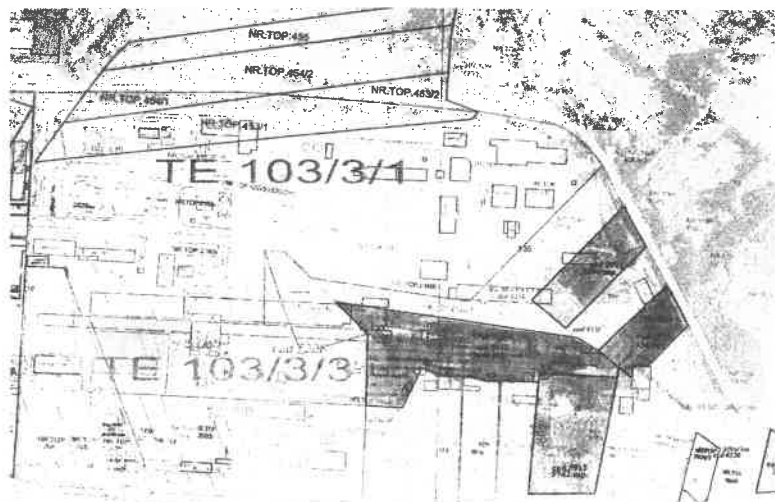
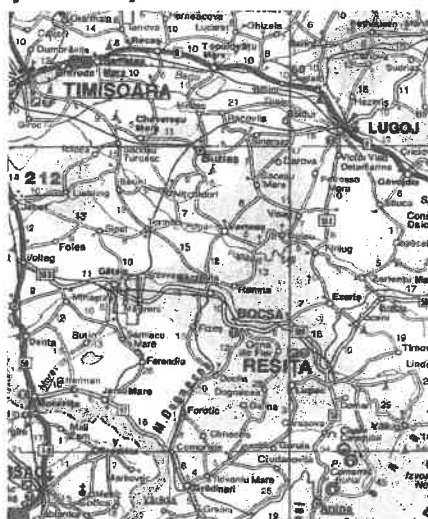
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	Cad.6132/Top. TE 103/3/5/a
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. Cad.6132/Top. TE 103/3/5/a
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA
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 intr-o zona industriala pe o cale de acces, in cadrul municipiului Resita, pe Calea Terovei. Accesul se face pe o sosea betonata.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Drum.

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= 9,00 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: 9,00 EUR/mp sau 43,86 LEI/mp

Suprafata terenului : 3370 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

147.822
30.330

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.

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: **S.C. H&H IMMO SRL cota 1/1; fara sarcini**

Amplasamentul proprietății/Adresa: **Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 30639**

Numărul cadastral și al parcelei: **Cad.6132/Top. TE 103/3/5/a**

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): **3.370,00 [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 fata locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>V</i>uit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		<500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>T</i> c)	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 –			neregulata	
	- 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 restricții, cauza și gravitatea				
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)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			nu
	-maritim (până la 10 km față de port)			nu
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			nu
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 lui H</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;		X	
	- spații industriale, depozite.			



15. Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare

Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. 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. Teroava este un afluent al Barzavei.



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	in incinta fostei Coxeri	Linga 5 M	Terova la intrare
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	4800	4500	7300
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	10,00	10,00	13,00
		0,9	0,9	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	9,000	9,000	11,700
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Publi24.ro/dec.2020	OLX.ro/dec.2020	Publi24.ro/dec.2020

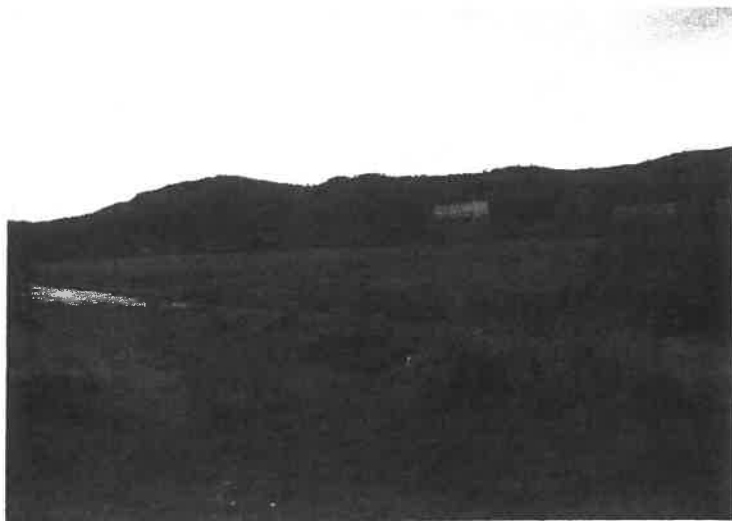
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



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) –		9	9	12
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi24.ro/dec.202 0	OLX.ro/dec.2020	Publi24.ro/dec. 2020
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	11,70
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Terova	in incinta fostei Coxeri	Linga 5 M	Terova la intrare
	corectie procentuala		0%	0%	-20%
	corectie bruta		0,00	0,00	-2,34
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
3	Suprafata terenului [mp]	3.370,00	4800	4500	7300
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)		apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		9,00	9,00	9,36
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			9,00	9,00	9,36
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	2,34
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			9,00	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. 30639 Reșița

Nr. cerere 50362
Ziua 10
Luna 12
Anul 2020

Cod verificare
100090632954



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi: 14055 Terova

Adresa: Loc. Terova, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6132 Top: TE 103/3/5/a	3.370	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6132 Top: Te 103/3/5/a	Loc. Terova, Jud. Caraș-Severin	Construcții dezafectate și ruine

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12473 / 30/04/2009 Act Notarial nr. 1912, din 29/04/2009 emis de BNP NEAMTU&POPESCU; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) S.C. H & H IMMO, CU SEDIUL ÎN RESIȚA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 30639 Comuna/Oras/Municipiu: Reșița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6132 Top: TE 103/3/5/a	3.370	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vi	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	-	3.370	-	-	TE 103/3/5/a	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 6132 Top: Te 103/3/5/a	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Construcții dezafectate și ruine

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/12/2020, 07:46

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 PEI A LUCIA ELENA CARMEN

[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR GENERAL
 BUCUR LUCIAN CORNEL

[Signature]