

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 245
DIN 13.07.2018

**privind aprobarea schimbului de imobile-terenuri, între Municipiul Reșița și Bodeanu
Antonică și soția Bodeanu Marcela, respectiv Ifrim Romică și soția Ifrim Doinița**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 13.07.2018;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Municipiului Reșița și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Serviciul Cadastru Contracte Terenuri, Compartimentul identificare, înregistrare, publicitate imobiliară și registru spații verzi;

Văzând procesul-verbal nr. 53140/25.06.2018;

În temeiul H.C.L. nr. 163/25.07.2017 privind rectificarea bugetului local al Municipiului Reșița pe anul 2017, Anexa 1 –Cheltuieli, cap. 70.02 „Locuința, servicii și dezvoltare publică” – cheltuieli de capital titlul 71;

Luând în considerare contractul de servicii nr. 34249/21.09.2017, având ca obiect *"Actualizare studiu de fezabilitate privind modernizarea sistemului de iluminat public al municipiului Reșița, completat cu elemente specifice din DALI, pentru întreg Municipiul Reșița"*;

Văzând Referatul nr. 56275/05.07.2018, al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița;

În baza Raportului de evaluare din 18.06.2018, întocmit de către ing. Potocean Dorel, autorizat ANEVAR;

În baza prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 700/09.07.2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere art. 3 lit. a), art. 4 lit. a), art. 5 lit. c), art. 14 și art. 15 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 3 alin. (4) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Conform art. 858 și următoarele, art. 876 și următoarele, respectiv art. 1763 -1765 din Cod civil;

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 49 alin. (1), art. 115 alin. (1) lit. b) și alin. (3), art. 121 alin. 4 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 (1) - Se aprobă dezmembrarea/dezlipirea suprafeței de teren de 1.141 mp, din suprafața totală de 2.969 mp, înscrisă în C.F. nr. 44526 Reșița, având nr. cad. 6133, nr. top TE 103/3/5/b, proprietatea privată a municipiului Reșița, în vederea efectuării schimbului de teren necesar pentru modernizarea sistemului de iluminat public în Municipiul Reșița.

(2) – Suprafața totală de 1.141 mp. menționată la alin 1 se dezmembrează/dezlipește în 3 loturi, astfel:

Lot 1 – suprafața de 105 mp.;

Lot 2 - suprafața de 636 mp.;

Lot 3 – suprafața de 400 mp.

Art. 2 - Se aprobă schimbul de imobile-terenuri, între **Municipiul Reșița**, pe de o parte, și **Bodeanu Antonică și soția Bodeanu Marcela**, pe de altă parte, astfel:

2.1. Municipiul Reșița, preia la schimb teren în suprafață totală de 741 mp, situat în Municipiul Reșița, Cartier Țerova, Valea Țerovei, zona UCC, necesar pentru modernizarea sistemului de iluminat public în Municipiul Reșița, **compus din:**

- teren în suprafață de **400 mp** (reprezentând cota de $\frac{1}{2}$ din suprafața totală de 800 mp), înscris în CF 43538 Reșița, nr. cad. 43538 (CF vechi 13931–UAT Reșița nr. top 314/b/3/2/b, nr. cad. vechi 5120);

- teren în suprafață de **163 mp** - înscris în CF 42454 Reșița, nr. cad. 42454 (C.F. vechi 13932 UAT Reșița nr. cad. Vechi 5752 nr. top 314/b/3/2/c/1);

- teren în suprafață de **168 mp** - înscris în CF 37859, nr. cad. 37859 (C.F. vechi nr. 14931 UAT Reșița, nr. cad. Vechi 5753, nr. top 314/b/3/2/c/2);

- teren în suprafață de **10 mp** - înscris în CF 36927, nr. cad. 36927;

proprietatea privată a lui Bodeanu Antonică și a soției Bodeanu Marcela,

2.2. Bodeanu Antonică și soția Bodeanu Marcela, preiau la schimb teren în suprafață totală de 741 mp, situat în Municipiul Reșița, Cartier Țerova, Valea Țerovei, Zona UCC, **compus din:**

- **teren în suprafață de 636 mp, Lot 2** (din suprafața totală de 2.969 mp), înscris în CF nr. 44526 Reșița, nr. cad. 6133, nr. top TE 103/3/5/b;

- **teren în suprafață de 105 mp, Lot 1** (din suprafața totală de 2.969 mp), înscris în CF nr. 44526 Reșița, nr. cad. 6133, nr. top TE 103/3/5/b;

proprietatea privată a Municipiului Reșița.

Art. 3 - Se aprobă schimbul de imobile – terenuri, între **Municipiul Reșița și Ifrim Romică și soția Ifrim Doinița**, astfel:

3.1. Municipiul Reșița, preia la schimb teren în suprafață de 400 mp, (reprezentând cota de $\frac{1}{2}$ din suprafața totală de 800 mp), înscris în CF 43538 Reșița, nr. cad. 43538 (CF vechi 13931–UAT Reșița nr. top 314/b/3/2/b, nr. cad. vechi 5120), situat în Municipiul Reșița, Cartier Țerova, Valea Țerovei, Zona UCC, **proprietatea privată a lui Ifrim Romică și a soției Ifrim Doinița**, necesar pentru modernizarea sistemului de iluminat public în Municipiul Reșița;

3.2. Ifrim Romică și soția Ifrim Doinița, preiau la schimb teren în suprafață de 400 mp Lot. 3 (din suprafața totală de 2.969 mp), înscris în CF nr. 44526 Reșița, nr. cad. 6133, nr. top TE 103/3/5/b, situat în Municipiul Reșița, Cartier Țerova, Valea Țerovei, Zona UCC, **proprietatea privată a Municipiului Reșița.**

Art. 4 - Consiliul Local al Municipiului Reșița ia act de Raportul de evaluare întocmit la data de 18.06.2018, de Evaluator - Ing. Potocean Dorel, autorizat ANEVAR, care devine act oficial, certificat prin ștampilă și semnătură, raport care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel răspunde direct și personal, după caz, administrativ, civil, penal, pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelelor, a prețurilor stabilite și a respectării întocmai a actelor normative naționale în vigoare și a standardelor internaționale de evaluare cuprinse în lucrarea întocmită din care rezultă prețul de referință de 37,76 lei/mp (8,10 Euro/mp) – pentru Zona UCC Valea Țerovei, lucrare care stă la baza realizării schimbului de terenuri între Municipiul Reșița și Bodeanu Antonică și soția Bodeanu Marcela, respectiv Ifrim Romică și soția Ifrim Doinița.

Art. 5 - Valoarea terenurilor situate în aceeași zonă, ce fac obiectul schimbului imobiliar este prevăzută în Raportul de evaluare menționat la art. 4, care constituie anexă la prezenta hotărâre.

Art. 6 - Prin schimbul efectuat, fiecare teren dobândește situația juridică impusă de legislația în vigoare în domeniu, astfel:

- suprafața de teren de 1.141 mp, preluată la schimb de Municipiul Reșița, va fi intabulată în domeniul public al Municipiului Reșița, cu categoria de folosință "drumuri și trotuare";
- suprafața de teren de 400 mp, preluată la schimb de Ifrim Romică și soția Ifrim Doinița, va fi intabulată în proprietatea privată a acestora;
- suprafața de teren de 741 mp, preluată la schimb de Bodeanu Antonică și soția Bodeanu Marcela, va fi intabulată în proprietatea privată a acestora.

Art. 7 - Cheltuielile privind operațiunile de intabulare în Cartea Funciară și autentificarea Contractelor de schimb, vor fi suportate de părțile schimbului imobiliar.

Art. 8 - Se împuternicește Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița, să facă toate demersurile necesare în vederea realizării schimbului de terenuri ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 9 - Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița, domnul Popa Ioan, să semneze Contractele de schimb, care se vor încheia în formă autentică.

Art.10-Cu ducerea la îndeplinire a prezentei, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.

Art. 11 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

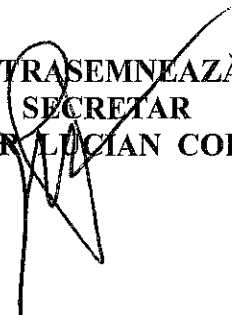
Art. 12 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița;
- Domnului Ifrim Romică și soției Ifrim Doinița;
- Domnului Bodeanu Antonică și soției Bodeanu Marcela.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SABO MIREL



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL





RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 43538**
Suprafata teren (mp): **800**
Numar cadastral: **Cad./Top. 43538**

Luna si anul elaborarii:

16.06.2018

Client:

PRIMARIA RESITA

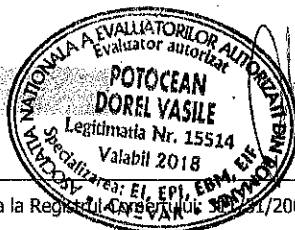
Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI, EPI, EBM, EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului la data 11/2008; Cod unic RO 23094284
Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarii lucrarii
 - 2 Rezumatul evaluarii
 - 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
 - 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice
 - 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor
 - 6 Etapa II
Inspectia la fata locului
 - 7 Etapa III
Evaluarea propriu zisa
 - 8 Declaratia de conformitate
- Anexe:**
- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
 - Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
 - Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
 - Anexa 3 - Calculul valorii unitare prin metoda comparatiilor prin bonitare
 - Anexa 4 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **16,06,2018** 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 = **4,6618** LEI
1 USD = **4,0162** 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:					16,06,2018			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 800 Adresa: Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 43538	BODEANU ANTONICA si sotia BODEANU MARCELA 1/2 IFRIM ROMICA si sotia IFRIM DOINITA 1/2	6.480	30.208		
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 Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

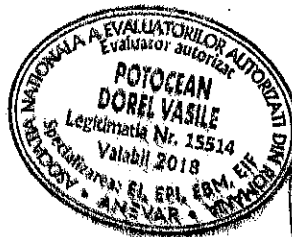
In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini.

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

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice utilizare potentiala pe care pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin parcurgerea etapelor I si II ale procedurii de lucru pentru evaluare.

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

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	800
Numar cadastral:	Cad./Top. 43538
Carte Funciara	Cad./Top. 43538
Adresa:	Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 43538
Document de proprietate:	CF 30853
Proprietar actual:	BODEANU ANTONICA si sotia BODEANU MARCELA 1/2; IFRIM ROMICA si sotia IFRIM DOINITA 1/2

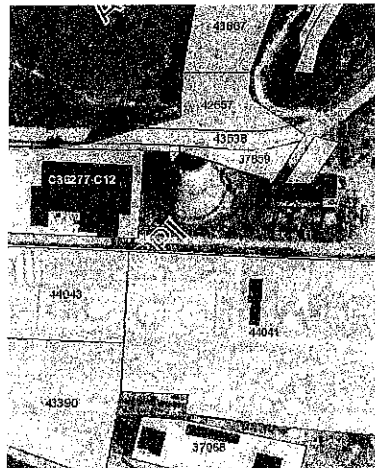
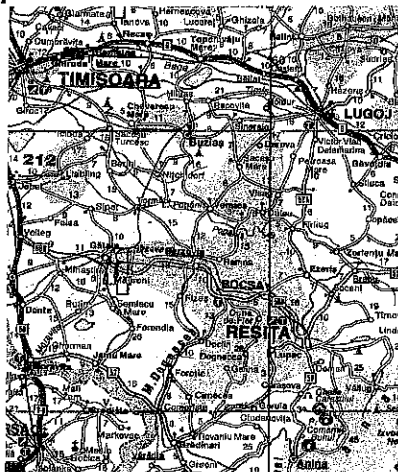
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 30853	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad./Top. 43538
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	
Alte documente:		NU

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.

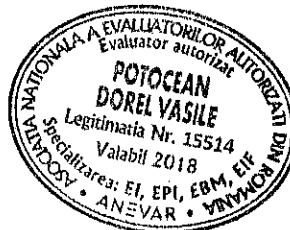
Date de piata si surse de informare:

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= 8,10 EUR/mp

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

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

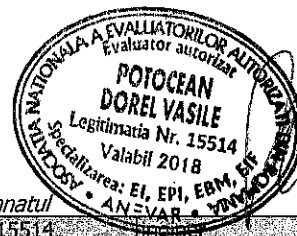
Valoarea de piata a terenului este: 8,10 EUR/mp sau 37,76 LEI/mp

Suprafata terenului : 800 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

30.208
6.480

LEI
EUR

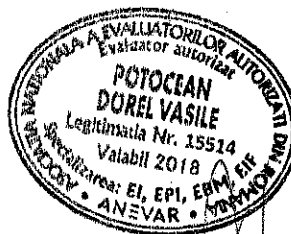


8. Declaratia de conformitate:

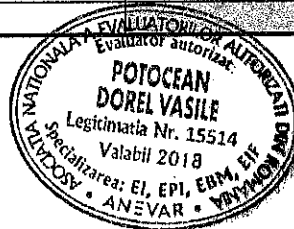
Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul

Ing. Potocean Dorel in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr. 15514

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 metodelor comparației.					
Proprietar:		BODEANU ANTONICA și soția BODEANU MARCELA 1/2; IFRIM ROMICA și soția IFRIM DOINITA 1/2			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		Resita, Cartier Terova, Valea Terovei CF 43538			
Numărul cadastral și al parcelei:		Cad./Top. 43538			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		800,00 [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.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacentă	
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.		40	
	- lățime	m.		20	
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime			2,00	
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4 - 1/5)	
5. Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau					
	- construibil		X		
	- construibil condiționat și cu				
6. Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru					
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



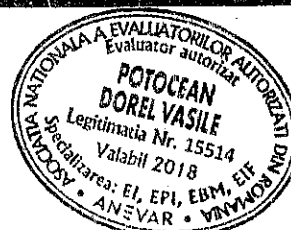
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (Industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil 45...60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (<i>pentru determinarea</i>	nr. etaje	P+4.....6 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 pozitia 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;			
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.		X	
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Industria de Vest din România, județul Caras-Severin are o suprafață de 0,320 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 Resița, reședința județului Caras-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. Resița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văle acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții			



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	Intravilan; Resita-Terova	Resita Calea Caransebesului	Valea Terovei-500m
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	900	5755	1000
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)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	9,00	8,00	7,00
		0,9	0,9	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	8,100	7,200	6,300
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	OLX.ro/iun.2018	Publi24.ro/iun.2018	OLX.ro/iun.2018

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



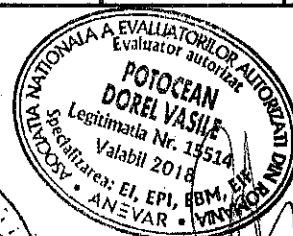
Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar (oferte) –		8	7	6
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		OLX.ro/iun.2018	Publi24.ro/iun.2 018	OLX.ro/iun.201 8
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,10	7,20	6,30
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Bocsa	intravilan; Resita- Terova	Resita Calea Caransebesului	Valea Terovei 500m
	corectie procentuala		0%	0%	20%
	corectie bruta		0,00	0,00	1,26
	Pret corectat		8,10	7,20	7,56
3	Suprafata terenului [mp]	800,00	900	5755	1000
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,72	0,00
	Pret corectat		8,10	7,92	7,56
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		8,10	7,92	7,56
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canal	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		8,10	7,92	7,56
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		8,10	7,92	7,56
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			8,10	7,92	7,56
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,72	1,26
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			8,10	EUR/ mp	

PRESEDINTE DE SEDINTA
SABO MIREL



Confidential



CONTRASINURATA
SECRETAR
BUCURESTI



Vand teren Resita - Terova 900mp

Resita, judet Caras-Severin Adaugat La 19:28, 9 iunie 2018, Numer anunt: 163124139



Teren situat pe strada Terovei la pretul de 9 euro/imp negociabil

Acte in regula !

Doua chiar trei puncte de acces pana la teren, pozitie frumoasa, linistie si foarte important, posibilitatea de extindere, intrucat nu aveti vecini si se poate cumpara in zona teren de la alti proprietari.

Possibilitatea de a se construi casa/sa sau chiar o afacere (hală, depozit, etc)

Apa, curent electric in zona (posibili canalizare si GAZ, se vede teava de gaz care duce spre terova, iar in apropiere se afla 5M si o statie balastiera). Mai la deal sunt amplasate vreo 2-3 casele iar langa asta in constructie o vila.

Pământ „stăturat”, fără să fie dal cu îngrășăminte sau pesticide !

Teren în extravilan, din câte am înțeles, pentru a construi o clădire durează aceeași perioadă de timp ca și în intravilan, singura diferență este modul de dobândire a terenului, adică prin donație (liber de sarcini și irrevocabil), pentru vânzare-cumpărare trebuie făcute niste demersuri care durează relativ mult,

Suprafata utilă 900 m²

<https://www.oia.mt/activiti/and-faren-m-sila-fornas-200mp-10b2929.html>

182

publi :

Categoria: Teren intravilan

Data postarii: 15.06.2018 10:28:00

[illegible]

Date de contact: 06/26/2006

Prot: 8 EUR

Pozor:



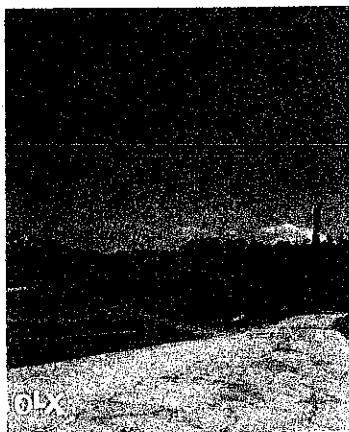
Publi24.ro @2018 portal national de anunturi

8/16/2018

<https://www.olx.ro/adprint/teren-IDaLNGF.html>

Teren

Resita, judet Caras-Severin Adeugat La 08:30, 14 iunie 2018, Numar anunt: 159155777



Teren pe Valea Terovel, suprafata 1000mp, 500m de la drumul principal . Accept si schimburi

Extravilan / Intravilan	Extravilan
Suprafata utila	1 000 m²
Pret	7 000 €

Contact data

Persoana de contact: **Mihal**

<https://www.olx.ro/adprint/teren-IDaLNGF.html>

8/16/2018

<https://www.olx.ro/adprint/teren-de-vanzare-IDaZFZD.html>

Teren de vanzare

Resita, judet Caras-Severin Adeugat La 11:11, 3 iunie 2018, Numar anunt: 162462703



Vand teren in Tamova suprafata 1135 mp

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 135 m²
Pret	5 000 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Blotor Adrian**

<https://www.olx.ro/adprint/teren-de-vanzare-IDaZFZD.html>

Locul de intalnire: **Resita, judet Caras-Severin**

1/2

07/15/2016

<https://www.olx.ro/adpost/teren-intravilan-resita-ID2VWQp.html>**Teren intravilan Resita**

Resita, Judet Caras-Severin Adauga la 00/34, 7 iunie 2016, Numar anunt: 43565433



Vand teren intravilan, in Resita, Calea Caransebesului km 1, suprafata 804 mp, zona panora, construi casa, 15 euro/mp. PIX. Nu deranjati pt negocieri. Multumesc.

Extravilan / Intravilan Intravilan
Suprafata utila 804 m²
Pret 12 000 €

Contact data<https://www.olx.ro/adpost/teren-intravilan-resita-ID2VWQp.html>

07/15/2016

<https://www.olx.ro/adpost/vand-teren-42aMk.p.html>**Vand teren**

Resita, Judet Caras-Severin Adauga la 13/29, 8 iunie 2016, Numar anunt: 199376933



Vand teren 6700 mp, foarte aproape de oras (zona Pagara 5 min), aveti posibilitatea de a construi deoarece terenul este plat.

Suprafata utila 5 700 m²
Pret 7 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: Lila
Telefon: 07291 48270

Locul de intalnire: Resita, Judet Caras-Severin

07/16/2016

<https://www.olx.ro/adpost/vand-teren-la-bratova-ID62VXh.html>**Vand teren la Bratova**

Resita, Judet Caras-Severin Adauga la 18/13, 25 mai 2016, Numar anunt: 5149346



Vand doua parcele de teren intravilan la Bratova, una de 5000 mp si 3830 mp, dintr-un acuz, numar de casa, impozit la zi. Bratova apartine de comuna Timova, este la 1 km de cartier Timova. Din Resita (zona intravilan) Bratova masina 8 km

Extravilan / Intravilan Intravilan
Suprafata utila 3 830 m²
Pret 5 €

Contact data<https://www.olx.ro/adpost/vand-teren-la-bratova-ID62VXh.html>

1/1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 43538 Resita

Nr. cerere	26073
Ziua	11
Luna	06
Anul	2018
Cod verificare	100058318054



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resita, Cartier Terova, Jud. Caras- Severin, Valea Terovei

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	43538	800	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20231 / 09/08/2007	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4131, din 07/08/2007 emis de NP Neamtu C.	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) BODEANU ANTONICA, si sotia 2) BODEANU MARCELA, n. Dragnea, bun comun
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) IFRIM ROMICA, si sotia 2) IFRIM DOINITA, n. Matincu, bun comun
11708 / 30/03/2017	
Act Administrativ nr. 7036, din 06/03/2017 emis de BCPI Resita; Act Administrativ nr. R 4882, din 12/06/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA;	
B3	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice ale imobilului si repozitionare, receptionata de OCPI la 07.04.2017

C. Partea III. SARCINI

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



