

**HOTĂRÂREA NR. 290
DIN 15.06.2023**

**privind aprobarea îndreptării erorii materiale în sensul modificării valorii de inventar
din Anexa la HCL nr. 196/25.04.2023**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 15.06.2023;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 40352/07.06.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 40353/07.06.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 42610/15.06.2023;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local nr. 196/25.04.2023 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Reșița a unor imobile, în vederea înscrierii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară și completarea cu aceste poziții Anexa 22.1 la HCL nr. 88/2023 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În baza Rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel din data de 21.04.2023, pentru evaluarea terenului în suprafață de 520 mp, identificat în CF nr. 31121 Reșița și raportul de evaluare din data de 28755/21.04.2023, pentru evaluarea terenului în suprafață de 103 mp, identificat în CF nr. 45287 Reșița;

Luând în considerare Dispoziția nr. 365/24.03.2021 privind constituirea Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al Municipiului Reșița conform prevederilor O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Având în vedere inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor O.U.G. nr.57 / 2019 privind Codul administrativ;

Văzând Ordinul nr. 600 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

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

Luând în considerare art. 555 și urm. și art. 876 și urm. din Noul Cod Civil;

În temeiul art.129 alin. 2 lit.c, alin. 14, art.139 alin. 3, lit. g, 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. 354 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița aprobă îndreptarea erorii materiale în sensul modificării valorii de inventar din Anexa la HCL nr. 196/25.04.2023, conform Anexei la prezenta.

Art. 2- Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de Evaluare înregistrat cu nr. 28763/21.04.2023 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz, administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.



Art. 3- Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de Evaluare înregistrat cu nr. 28755/21.04.2023 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz, administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art. 4- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 5 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 6 - Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOM LUCIAN HURUIALĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumire a bunului	Elemente de identificare							Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar (mi lei)	Situția juridică actuală	
			Nr. inventar	Adresă	Suprafața - mp -			Ctg. folosință	Nr. cadastral / top				Nr. C.F.
					Extra	Intra	520						
1.	"2"	Teren	/	Municipiul Reșița, Str. Primăverii, nr. 2 A			CC	31121 Reșița	31121	2023	37,585		
2.	"2"	Teren	/	Municipiul Reșița, Str. Digului, nr. 12			CC	45287 Reșița	45287	2023	8,584		

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Inspector,
Bîrsanu Adela

PREȘEDINTE DE ȘESINȚĂ,
DOM LUCIAN MURDĂLA



CONTASĂMÎNAREA,
SECRETAR GENERAL
Lucian Murdăla



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

*Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan***

Adresa: CF 31121 ; Resita, Str. Primaverii, nr.2A; CP 320012
Suprafata teren (mp): 520
Numar cadastral: Cad. 31121

Luna si anul elaborarii:

20.04.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

28352/20.04.2023

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 - Calculul valorii unitare prin metoda comparatiilor prin bonitare
- Anexa 4 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **20.04.2023** 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 = **4,9330** LEI
1 USD = **4,5145** 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:

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:					20.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 520 Adresa: CF 31121 ; Resita, Str. Primaverii, nr.2A; CP 320012	STATUL ROMAN	7.619	37.585		
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 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 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.:	520
Numar cadastral:	Cad. 31121
Carte Funciara	Cad. 31121
Adresa:	CF 31121 ; Resita, Str. Primaverii, nr.2A; CP 320012
Document de proprietate:	CF 31121
Proprietar actual:	STATUL ROMAN

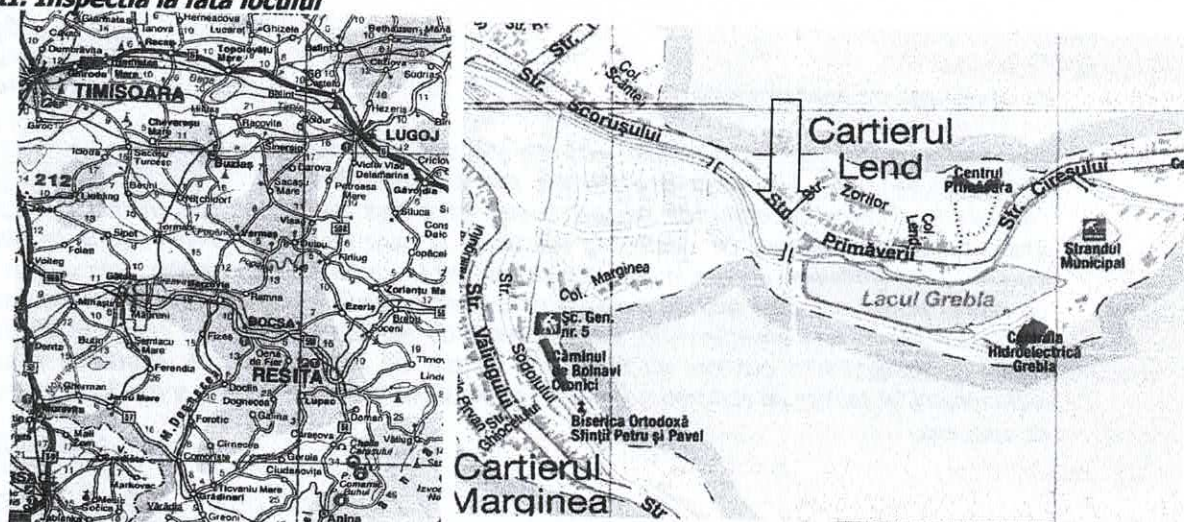
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 31121	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad. 31121
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevu Cadastral
Alte documente:		Extras de Carte Funciara

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

In urma verificarii documentelor de mai sus se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a evaluarii avand in vedere si rezultatul verificarii aspectelor juridice.

6. Etapa II: Insectia la fata locului



Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan". Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala in cadrul municipiului Resita, cartier Lend, pe malul Barzavei, intre alte imobile. Accesul se face din domeniul public.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

teren partial imprejmuit.

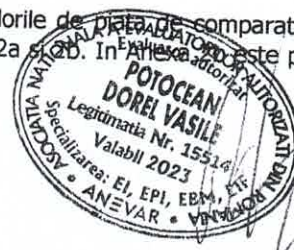
Date de piata si surse de informare:

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, cantificate in calcul, valorile de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2a este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 14,65 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: 14,65 EUR/mp sau 72,28 LEI/mp

Suprafata terenului : 520,00 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

37.585

LEI

7.619

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.

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: teren intravilan

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

Proprietar:

STATUL ROMAN

Amplasamentul proprietății/Adresa:

CF 31121 ; Resita, Str. Primaverii, nr.2A; CP 320012

Numărul cadastral și al parcelei:

Cad. 31121

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

520,00 [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 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	Zona D
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- 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>):				
			Drum în panta	pavat cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă			neregulată	în panta
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazeși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil 45...60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U , în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format de râul Bârzava între văi.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Calea Timisorii	Calea Caransebesului	Renk
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	900	976	760
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, adiacente	apa, gaz, curent, adiacente	apa, gaz, curent, adiacente
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*)	14,80	14,00	14,80
		0,9	0,9	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	13,32	12,60	13,32
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	HomeZZ.ro/sept. 2022	olx.ro/sept. 2022	Romimo.ro/sept. 2022

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.

ASOCIATA NATURALA A EVALUATORILOR
 Specializati in
POTOCEAN
DOREL VASILE
 Legitimata Nr. 155
 Valabil



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) –		13	13	13
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		HomeZZ.ro/sept. 2022	olx.ro/sept. 2022	Romimo.ro/sept 2022
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		13,32	12,60	13,32
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Lend	Calea Timisorii	Calea Caransebesului	Renk
	corectie procentuala		10%	10%	10%
	corectie bruta		1,33	1,26	1,33
	Pret corectat		14,65	13,86	14,65
3	Suprafata terenului [mp]	302,00	900	976	760
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		14,65	13,86	14,65
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		14,65	13,86	14,65
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent, adiacente	apa, gaz, curent, adiacente	apa, gaz, curent, adiacente
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		14,65	13,86	14,65
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		14,65	13,86	14,65
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			14,65	13,86	14,65
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			1,33	1,26	1,33
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			14,65	EUR/100mp	





Tipul: 302001

Doua terenuri in intravilan pt casa

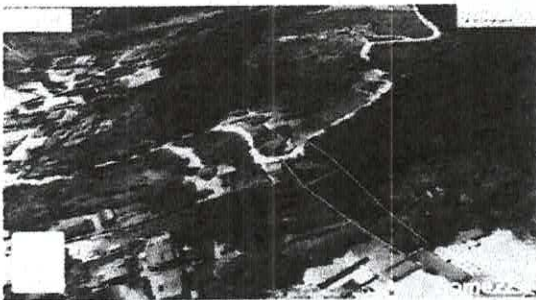
Tipul: 302001

14 EUR

ID: 2913217

0745037990

ADAUGĂ LA FAVORIT



Zona: Calea Timisoarei
Tip teren: Altele
Suprafata teren: 900 m²
Clasificare teren:

De vanzare doua terenuri pe Calea Timisoarei, zona rezidentiala, una de aprox 900mp (sau mai multi daca se doreste) si restul dar sa fie favorabil pentru inca un lot de casa. Apa, curent, canal la strada. Terenul are inclinat, ceea ce poate fi favorabil pentru a se construi casa/vila cu beci/garaj. Liniste, aer curat, priveliste frumoasa, vecini simpatici pe strada Manastir sau/zi strada Birzavitei (aici este suprafata dreapta pt casa)

Total suprafata aprox 2000-2500mp (trebuie facuta dezmembrearea, pe care o suport eu, avantajul fiind ca se poate opta pentru o suprafata personalizata)

14euro/mp P

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă

<https://homezz.ro/doua-terenuri-in-intravilan-pt-casa-2913217.html>



PRIVAT

Boqdan
Pe OLX din octombrie 2015
Activ azi la 18:50
/id/olx/user/QzOM/

077 462 0064
(tel:0774620064)

Trimite mesaj

Ma multumesc anticipat pentru vizitator
/id/olx/user/QzOM/

LOCALIZARE

Resita, Carlu Severin

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Aziată mai multe

Prodat: 17 August 2022

Vand teren intravilan Resita

14 000 €

PROMOVEAZĂ / PURCHASE / PROMOTE / VARIANTE / ID-242537192885-ADPAGE_PROMOTE / REACTUALIZEAZĂ ID-242537192885-ADPAGE_PRODUCT

Terenul este: Intavilan / Intravilan / Intravilan / Suprafata (m²): 976 m²

DESCRIERE

Teren intravilan, situat pe calea caransebesului, km 5
Posibilitate branare curent, (funda la poarte)
Inchisat imprejmuit
976 mp
Zona linistita
Acces auto
Bunuri exterior (10mp cu panouri fotovoltaice)
Cărbuna din lemn, leșutata la interior
Proprietate
Mesajul/myaccount/answers/

14 €/m²

www.olx.ro/detaliu-vand-teren-intravilan-resita-IDgpf0c.html

Vand teren in RESITA Resita - Romimo.ro

9/4/22, 7:56 PM



Descriere

Vand teren in Resita, zona Re cartea funciara in suprafata de 10 Chichere. Terenul are 10 constructie gen magazin de s

Terenul este intabulat in strada Numele strazii Poet e. Pe teren exista o

1480 €/m²
0748288800
12000 €
1000 mp

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31121 Reșița

Nr. cerere	17667
Ziua	04
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100130773279	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 4180 Resita Montana

Nr. topografic: 587/d/52/c/9/b/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin, Strada Primaverii, Nr. 2A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31121	520	Construcția C1 înscrisă în CF 31121-C1; Teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
411 / 01/01/1962			
Lege nr. 0:			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN		
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4180 Resita Montana)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
32515 / 23/12/2010		
Act Notarial nr. 11828, din 22/12/2010 emis de NP ONOFREI CAMELIA;		
C5	În baza ÎNCHEIERII nr 11828 / 22.12.2010 de îndreptare a erorii materiale și de înlăturare a omisiunii vândite în Contractul de Vânzare - Cumpărare autentificat sub nr 2305/9.9.2009 de NP Onofrei Camelia, se rectifică eroarea materială din Contractul de Vânzare -Cumpărare în sensul că dreptul de folosință asupra 72 mp aferent Ap 2 nr este de „BUN COMUN” în favoarea lui SIMA TINA cu sotul SIMA JIVA "	A1
61716 / 03/12/2021		
Act Notarial nr. 3424, din 02/12/2021 emis de Dobre Florica;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1 / C.10
	1) CONSTANTIN CRISTINA , necasatorita	
	OBSERVAȚII: asupra 72 mp teren, din suprafața de 245,76 mp aferentă ap. 2- adresa administrativă actuală- Municipiul Resita, Strada Primaverii, Nr. 2A, Ap.2	
Act Administrativ nr. 85311, din 02/12/2021 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘIȚA-DIRECȚIA URBANSIM;		
C10	-se notează adresa administrativă actuală a imobilului ca fiind: Municipiul Resita, Strada Primaverii, Nr. 2A, Ap.2	A1
61712 / 03/12/2021		
Act Notarial nr. 3424, din 02/12/2021 emis de Dobre Florica;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) CONSTANTIN CRISTINA , necăsătorită	
	OBSERVAȚII: asupra 72,0 mp teren, din suprafața de 274,24 aferentă ap. nr 1	

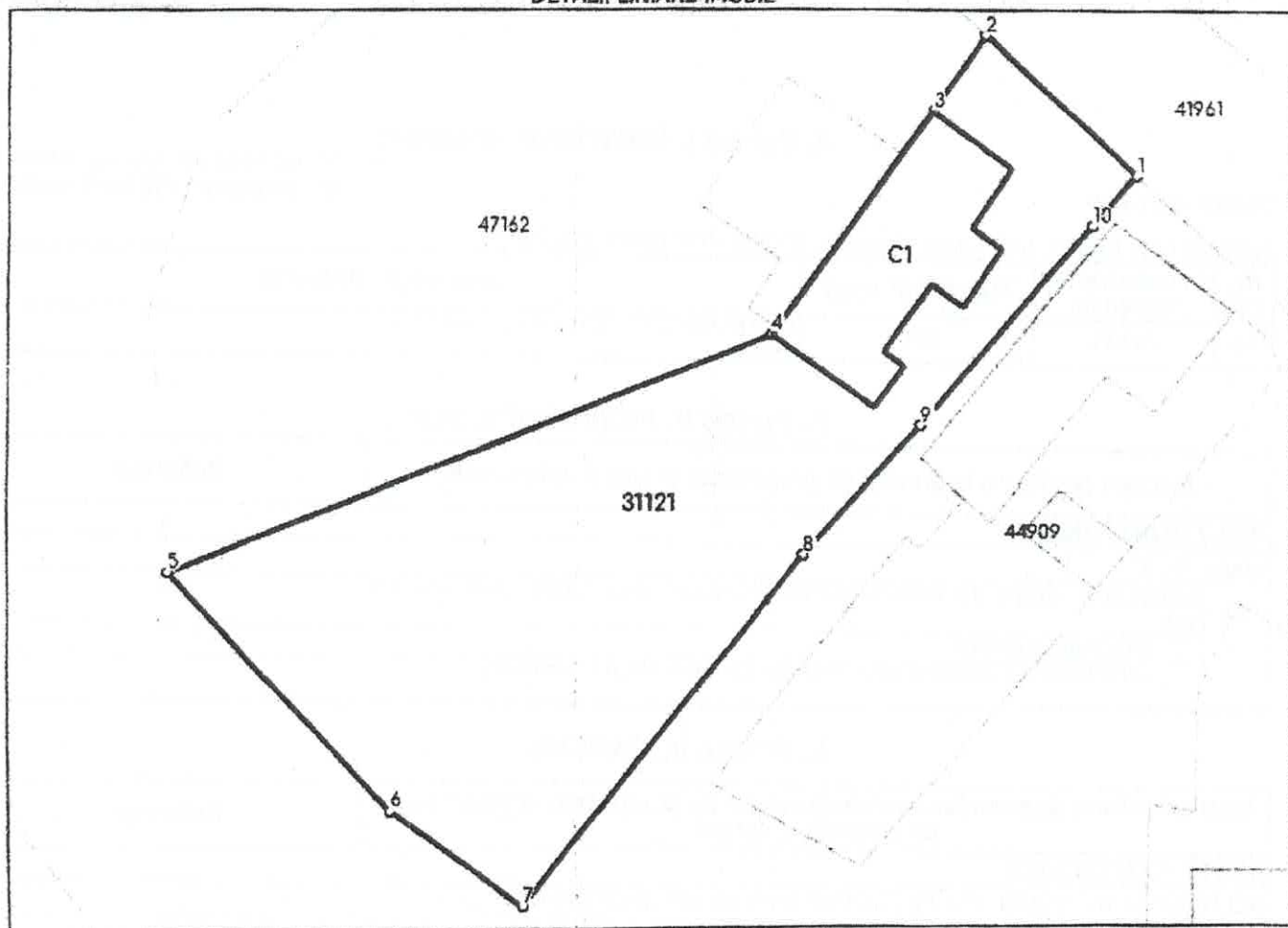
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31121	520	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)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	520	-	-	587/d/52/c/9/b/2	Teren

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.445
2	3	5.601
3	4	16.615
4	5	39.372
5	6	20.04
6	7	9.929

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	27.535
8	9	10.714
9	10	15.895
10	1	4.032

** 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 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.

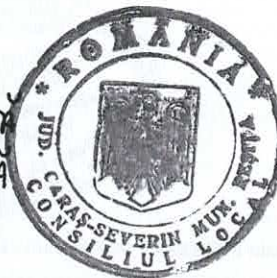
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

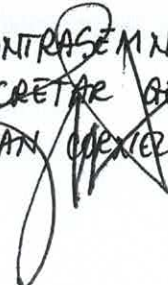
04/04/2023, 12:45

TULBURE IONELA
referent

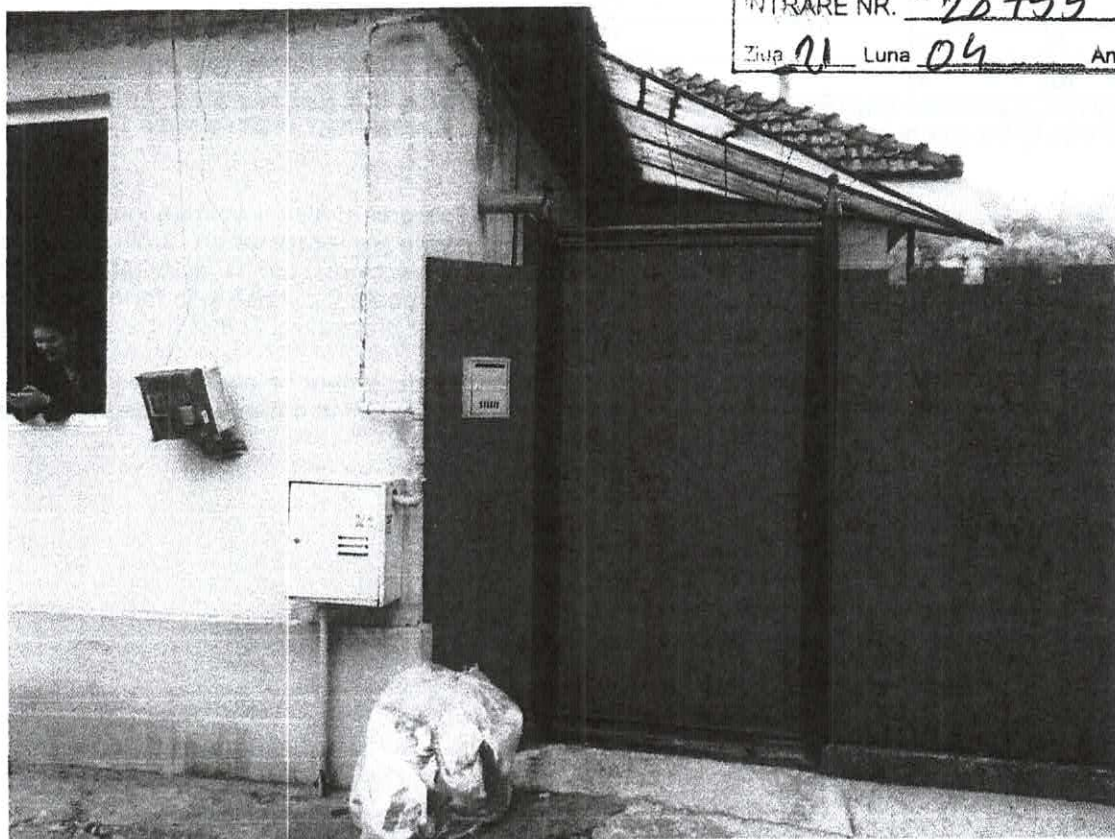
PREȘEDINTE DE ȘEȘINTĂ
TOM LUCIAN MURCĂLA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN GHEORGHE ANCUR



Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Reșița
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
 Email: patrimoniu@primariasita.ro
 INTRARE NR. 28755
 Ziua 21 Luna 04 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **Resita, str. Digului, nr. 12, CF 45287**
 Suprafata teren (mp): **103 din 250**
 Numar cadastral: **Cad./Top. 45287**

Luna si anul elaborarii:

20.04.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Solicitare prestari servicii:

28356/20.04.2023

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 Destinatarii lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice
- 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor
- 6 Etapa II
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III
Evaluarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

Anexe:

- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
- Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
- Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
- Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **27.12.2022** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4,9330** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

2. Rezumatul evaluării:									
Nr crt	Scopul evaluării		Obiectul evaluării		Valori rezultate				
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata				
					EUR	LEI			
A. Rezumatul evaluării actuale, la data de:					27.12.2022				
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 103 din 250 Adresa: Resita, str. Digului, nr. 12, CF 45287	STATUL ROMAN	1.740	8.584			
B. Istoria evaluării 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 hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii acestuia.

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii. Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

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

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate 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.:	103 din 250
Numar cadastral:	Cad./Top. 45287
Carte Funciara	Cad./Top. 45287
Adresa:	Resita, str. Digului, nr. 12, CF 45287
Document de proprietate:	CF 45287
Proprietar actual:	STATUL ROMAN

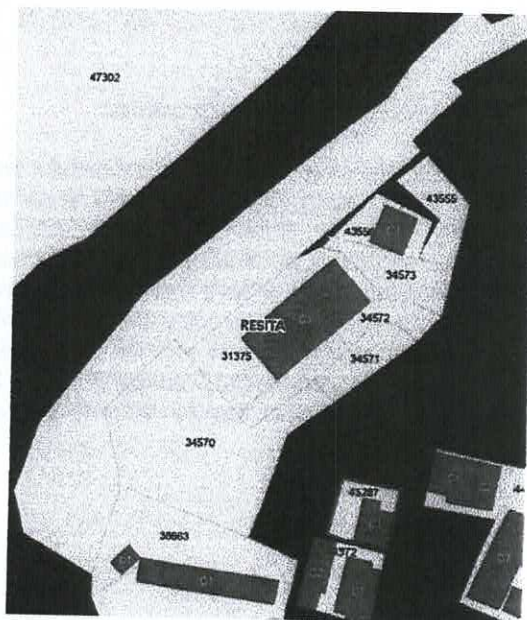
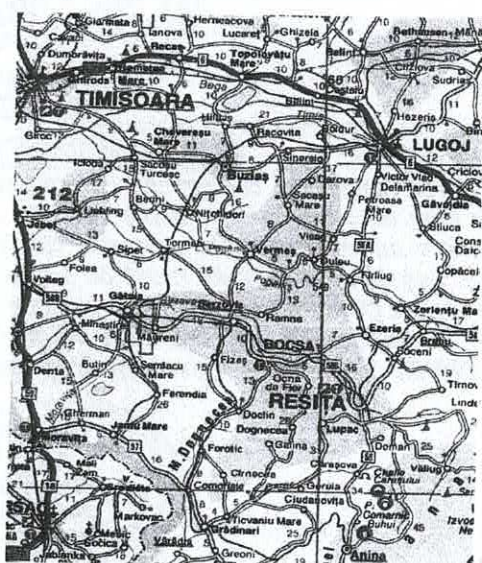
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 45287	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad./Top. 45287
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevu cadastral
Alte documente:	CF 33616	

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: Insectia la fata locului



Insectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan". Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala, in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pitruita.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Curti constructii.

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 comparare si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 4 este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).

Confidential



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 16,89 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: 16,89 EUR/mp sau 83,34 LEI/mp

Suprafata terenului : 103 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

8.584

LEI

1.740

EUR

8. Declaratia de conformitate:

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

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

15514

inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: teren intravilan

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

Proprietar:

STATUL ROMAN

Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita, str. Digului, nr. 12, CF 45287

Numărul cadastral și al parcelei: Cad./Top. 45287

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 103 din 250 [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	II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Str Teilor
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.		adiacenta	
	- 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.		adiacenta	
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.			
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- construibil		X		
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



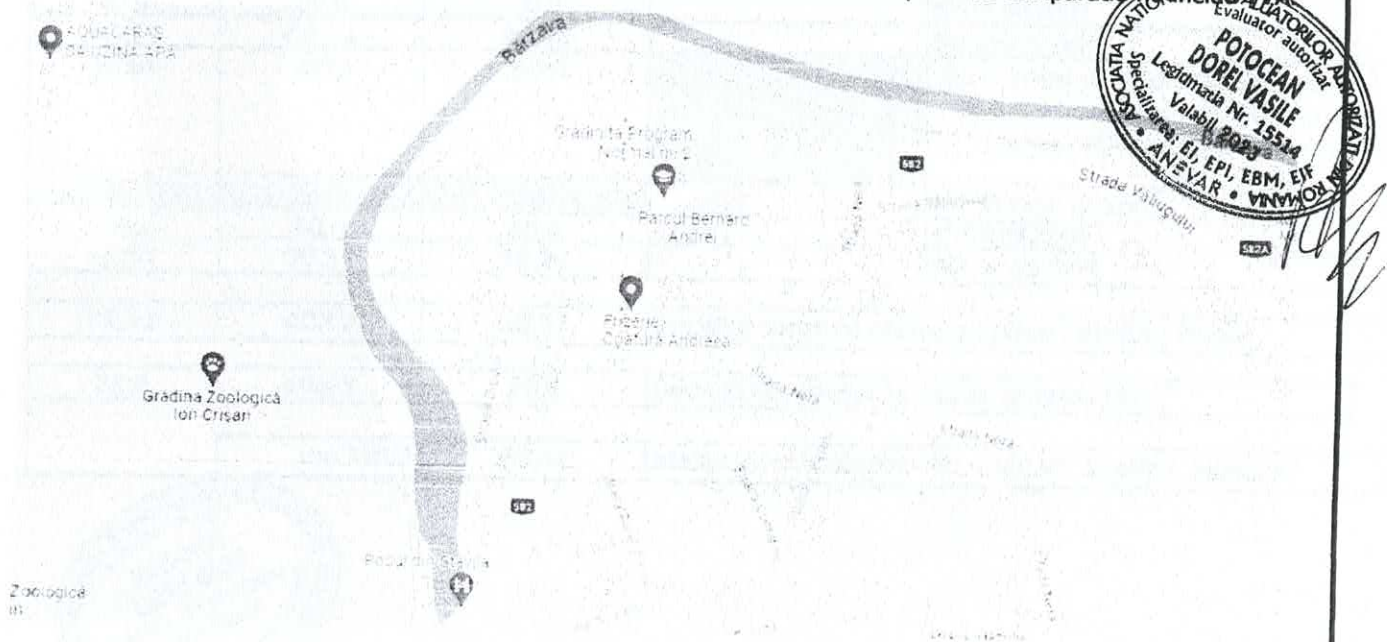
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
9.	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- 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 (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
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;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format din Bârzava între văi.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $V_{uct1....n}$ și V_{uct}):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	intravilan;Resita-Calnic	intravilan;Resita-Cartierul Francez	intravilan;Resita-Moroasa
4.	Suprafața terenului [mp].	1068	1081	1001
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	26,00	35,00	28,00
		0,8	0,8	0,8
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	20,80	28,00	22,40
- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/sept. 2022	HomeZZ.ro/sept. 2022	LaJumate.ro/sept. 2022

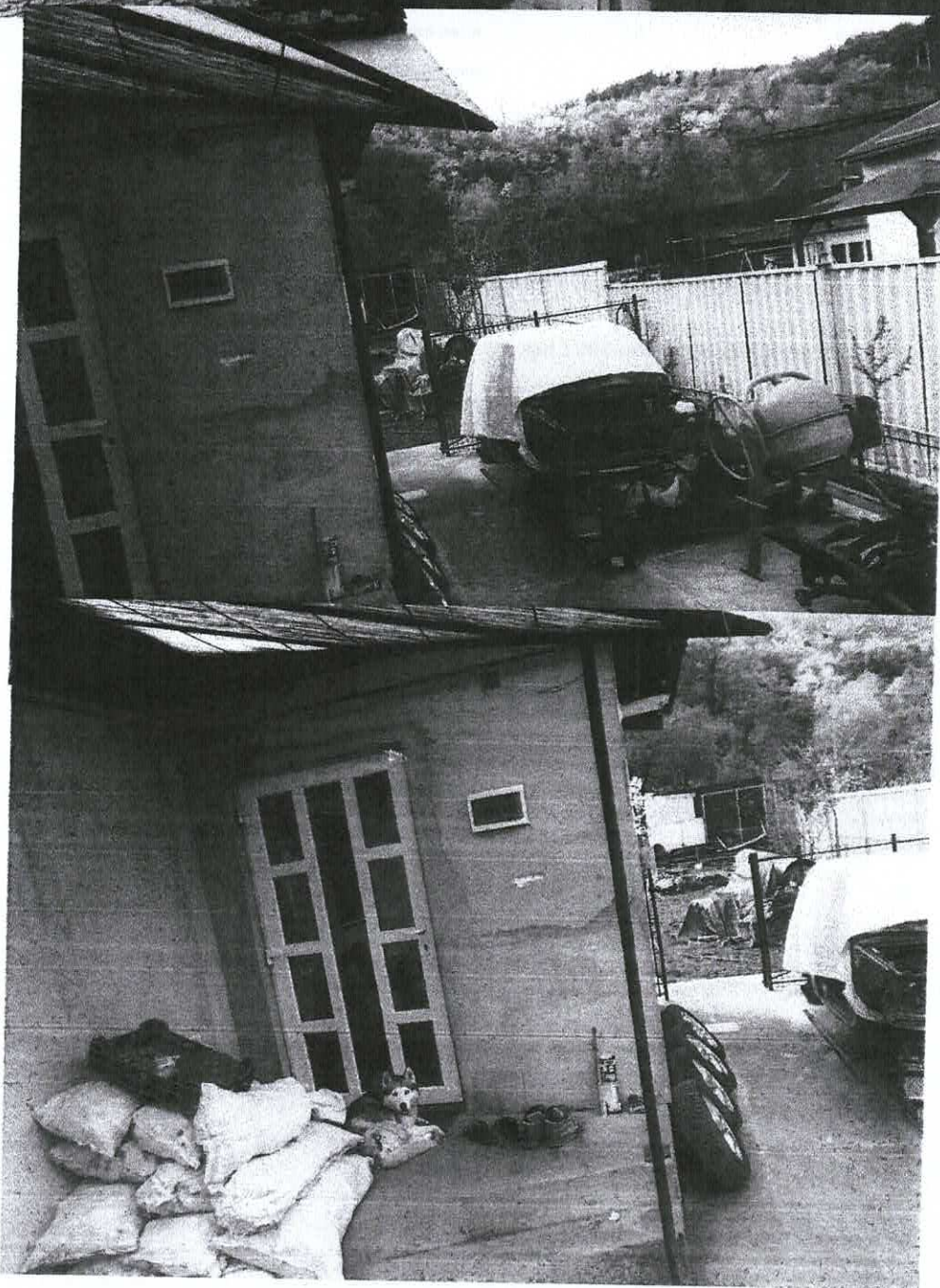
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie



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) –		21	28	22
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/sept. 2022	HomeZZ.ro/sept. 2022	LaJumate.ro/se pt. 2022
	corectie procentuala		-5%	-5%	-5%
	corectie bruta		-1,04	-1,40	-1,12
	Pret corectat		19,76	26,60	21,28
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita, str.Teilor	intravilan;Resita- Calnic	intravilan;Resita- Cartierul Francez	intravilan;Resita- Moroasa
	corectie procentuala		-5%	-25%	-10%
	corectie bruta		-0.99	-6.65	-2.13
	Pret corectat		18,77	19,95	19,15
3	Suprafata terenului [mp]	103 din 250	1068	1081	1001
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		18,77	19,95	19,15
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
	corectie bruta		-1,88	-2,00	-1,92
	Pret corectat		16,89	17,96	17,24
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		16,89	17,96	17,24
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		16,89	17,96	17,24
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			16,89	17,96	17,24
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			3,91	10,05	5,16
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			16,89	EUR/ mp	





Teren Calnic, ID 729

Caras-Severin (judet), Calnic, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

28 000 €

26 €/m²

Rata

estimata:

609 RON

/luna

Avans:

20.790 RON

(15%)

Perioada

imprumutului:

30 ani

Foloseste calculatorul de credite (https://creditate.storia.ro/?utm_source=storia&utm_medium=banner&utm_content=mortgage_simulator&utm_campaign=kiwi)

Prezentare generala

Suprafata	1.068 m ²
Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii
Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii
Tip vanzator	agentie

<https://www.storia.ro/oferta/teren-calnic-id-729-IDmnb>

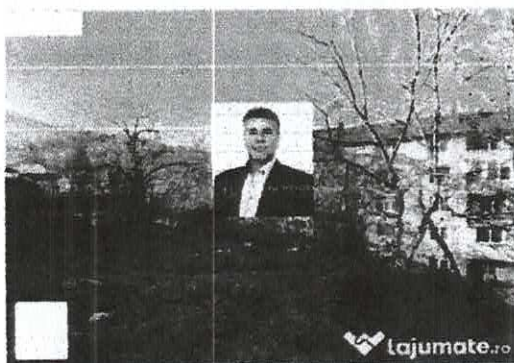
Resita, teren urban intravilan 1001 mp

Resita, Caras-Severin

Activ o saptamana

28.000 EUR

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Morosa 1	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m ²)	1001
Frontul stradal (metri)	4	Utilitati	Nu

BENEFICIU PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE: Posibilitate cumparare prin Credit Ipotecar sau absorbtie de fonduri!! Pretabil ptr investitie sau constructie de casa, garaje, etc.
Teren intravilan in oras, Zona Morosa, in suprafata de 1000 Mp cu deschidere la drumul principal.
Proprietatea are acces in imediata apropiere la apa, canal, curent, gaz. Nu se afla in zona cu risc de inundatii, pretul fiind negociabil.
Daca si dumneavoastra aveti o proprietate in Resita sau in Judetul Caras-Severin si doriti sa o vindeti sau inchinati va rugam sa sunati la numerele de telefon: Petre Culcea: 0784 706 875 si vom crea un profil personalizat pentru vanzarea sau inchirierea acesteia. Vizibil pe site-ul oficial de imobiliare al orasului: resita.activimob.ro
Situatia juridica:

Reșița, teren intravilan, 1081 mp., zona "Cartierul Francez"

37.900 EUR

ID 2809433

Terenuri 1 1081 mp

Reșița, Caras-Severin / Nord-Vest



+ ADĂUGĂ ALINUT

Zona	Nord-Vest	Suprafață teren	1081 m²
Tip teren	Construibil	Clasificare teren	Intravilan

Preț negociabil

Agentia Imobiliară VALTEOS INTERIMOB vă propune spre vânzare un teren în suprafață de 1081 mp., situat în intravilanul localității Reșița "CARTIERUL FRANCEZ", cu cale de acces la DJ 581 (Reșița-Lupac).

Terenul este intabulat, deține documentație topografică cu PAD (Plan de Amplasament și Delimitare) și este pretabil pentru construcție casă, fiind amplasat în vecinătatea altor terenuri cu construcții branșate la utilități. Imobilul este situat într-o zonă împădurită, o oază de liniște și relaxare.

Dacă doriți să vindeți / cumpărați / închiriați un imobil, echipa noastră vă stă la dispoziție și va răspunde cu promptitudine, seriozitate și

Aziată toată descrierea ▼



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 45287
COPIE

Carte Funciară Nr. 45287 Reșița



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Str. Digului, Nr. 12, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	45287	250	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	45287-C1	Loc. Resița, Str. Digului, Nr. 12, Jud. Caraș-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:99 mp; S. construita desfasurata:99 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4603 / 08/02/2019		
Act Administrativ nr. 55819, din 06/12/2018 emis de BCPI Resița;		
B1	Se actualizeaza CFE 37159 UAT Resița (provenita din CF 3670 Resița Montana) nr. top 587/d/52/d/2/a/40/5/18/7/73, în sensul ca i se atribuie imobilului identificator cadastral electronic nou CFE 45287	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în seria rangului cu încheierea de CF nr. 887/04.07.1972, nationalizare - Decizia nr. 7403/1955, dobandit prin Lege, cota actuala 103/250, cota initiala 103/250 1) STATUL ROMAN	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în seria rangului cu încheierea de CF nr. 1658/10.02.2005, cumparare în conditiile Legii 112/1995 - Contract de vanzare cumparare nr. 66/112/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 147/250, cota initiala 147/250 1) TIES ALICE-MIHAELA OBSERVATII: asupra teren de 146,64 mp	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în seria rangului cu încheierea de CF nr. 1658/10.02.2005, cumparare în conditiile Legii 112/1995 - Contract de vanzare cumparare nr. 66/112/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) TIES ALICE-MIHAELA 2) TIES PARIS-PETRU , bun comun	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

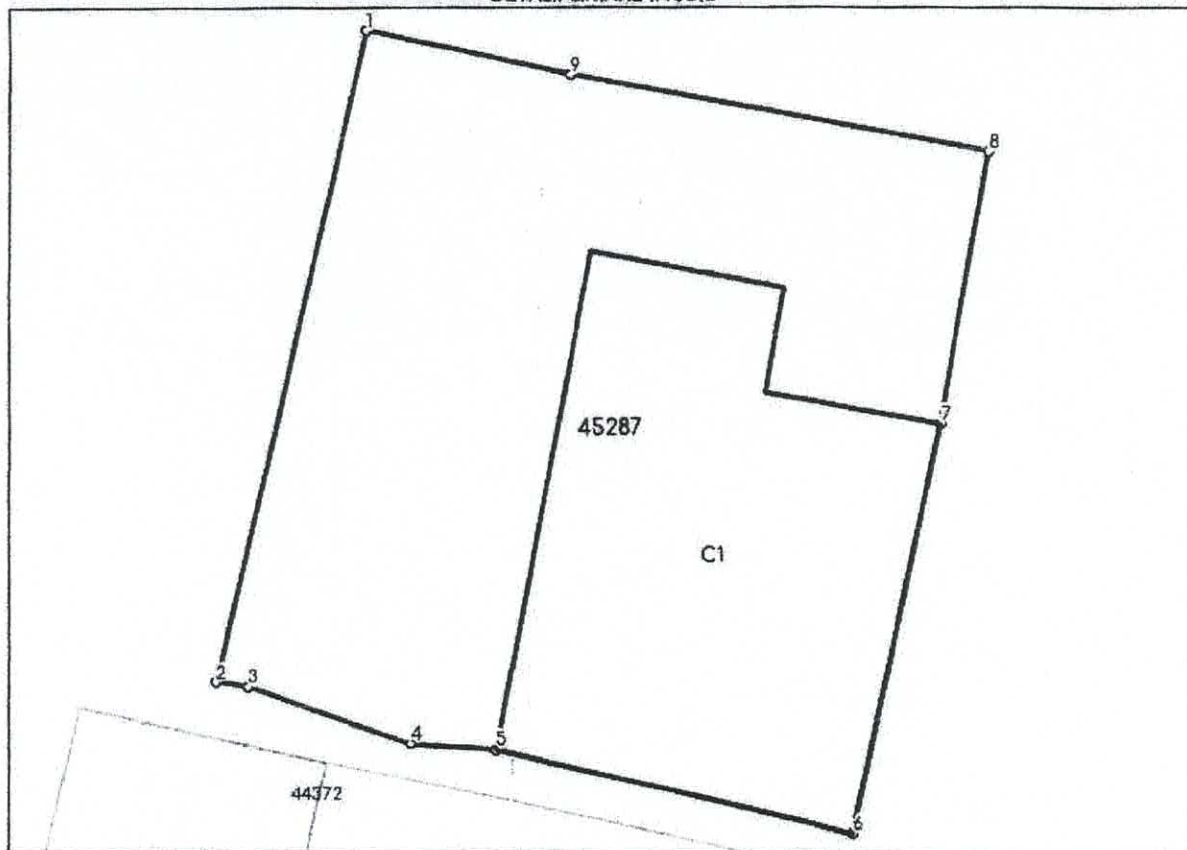
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
45287	250	

* 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	250	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	45287-C1	construcții de locuințe	99	Cu acte	S. construita la sol:99 mp; S. construita desfasurata:99 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.95
2	3	0.755
3	4	4.077
4	5	2.028

CONFORM CU
EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂSTEFANOVICI-ACSÂNTE
LOREDAN-DUMITRU
ReferentPREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOM LUCIAN FURCIALACONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

