



**HOTĂRÂREA NR. 157
DIN 28.03.2023**

privind aprobarea schimbului de imobile între Municipiul Reșița prin administrator Consiliul Local al Municipiului Reșița și Opre Florin-Cristian în urma însușirii rapoartelor de evaluare aferente celor două imobile

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2023 ;
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 22028/27.03.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 22031/27.03.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul Direcției Juridice nr. 22222/27.03.2023;

Ținând cont de extrasul CF nr. 48083 Reșița, nr. cad 48083, reprezentând teren, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița;

Luând în considerare extrasul CF nr. 38356 Reșița, nr. cad. 38356, reprezentând teren, alfat în proprietatea privată a domnului Opre Cristian Florin;

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 9791/10.02.2023 întocmit pentru imobilul: teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 48083 Reșița, nr. Cad. 48083, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița și Raportul de evaluare nr. 16767/07.03.2023 întocmit pentru terenul în suprafață de 1200 mp, identificat în CF nr. 38356 Reșița, nr. Cad. 38356, aflat în proprietatea privată a domnului Opre Cristian Florin, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 600/2023 privind Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară;

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

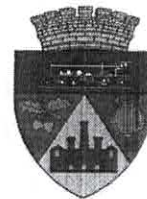
Conform art. 555 și următoarele, art. 858 și următoarele, art. 876 și următoarele, respectiv art. 1763 -1765 din NCC;

În temeiul art. 108 lit. e), art.129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6, lit. b), art.139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin.1, alin. 2, art. 199 alin. 1, alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 286 și art. 354 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Consiliul Local al Municipiului Reșița ia act de Raportul de evaluare nr. 9791/10.02.2023 întocmit pentru imobilul: teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 48083 Reșița, nr. Cad. 48083, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița și Raportul de evaluare nr. 16767/07.03.2023 întocmit pentru terenul în suprafață de 1200 mp, identificat în CF nr. 38356 Reșița, nr. Cad. 38356, aflat în proprietatea privată a domnului Opre Cristian Florin, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, care devin acte oficiale certificate prin stampilă și semnătură, rapoarte care produc efecte juridice fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile 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 pentru lucrările întocmite.

Art.2- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 9791/10.02.2023 întocmit pentru imobilul: teren în suprafață de 1000 mp, identificat în CF nr. 48083 Reșița, nr. Cad. 48083, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița și Raportul de evaluare nr. 16767/07.03.2023 întocmit pentru terenul în suprafață de 1200 mp, identificat în CF nr. 38356 Reșița,



nr. Cad. 38356, aflat în proprietatea privată a domnului Opre Cristian Florin, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prevăzute la art. 1.

Art. 3- (1) Se aprobă schimbul de imobile, între imobilul: **teren în suprafață de 1000 mp**, identificat în CF nr. 48083 Reșița, nr. Cad. 48083, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, și **terenul în suprafață de 1200 mp**, identificat în CF nr. 38356 Reșița, nr. Cad. 38356, aflat în proprietatea privată a domnului Opre Cristian Florin, situat în Municipiul Reșița, zona Al. Gugu, teren necesar în vederea amenajării unei parcuri ce urmează să deservească Piața de Vechituri, situată administrativ în municipiul Reșița, Al. Gugu.

Art. 4 – Valoarea de piață a imobilelor ce fac obiectul schimbului imobiliar rezultat din cele două rapoarte de evaluare este, după cum urmează:

- pentru **imobilul: teren în suprafață de 1000 mp**, identificat în CF nr. 48083 Reșița, nr. Cad. 48083 aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, valoarea totală de piață este de **101.200 euro, la care se adaugă cota legală de TVA, Total 120.428 euro**, conform Raportul de evaluare nr. 9791/10.02.2023 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile

- pentru **terenul în suprafață de 1200 mp**, identificat în CF nr. 38356 Reșița, nr. Cad. 38356 aflat în proprietatea privată a domnului Opre Cristian Florin, valoarea de piață este de **72.000 euro**, conform Raportul de evaluare nr. 16767/07.03.2023 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile.

Art. 5. –Având în vedere ca valoarea imobilului proprietate privată a Municipiului Reșița este mai mare decât valoarea imobilului proprietate privată a domnului Opre Cristian Florin, schimbul imobiliar se va efectua cu plata unei sulte în favoarea municipiului Reșița, reprezentând diferența dintre valorile celor două imobile, plătită în lei la cursul B.N.R. din ziua plății.

Art. 6 - Prin schimbul efectuat, fiecare imobil dobândește situația juridică impusă de legislația în domeniu și anume:

- **suprafața de teren de 1200 mp**, identificat în CF nr. 38356 Reșița, nr. Cad. 38356, va fi intabulat în **domeniul public al municipiului Reșița**,

- **imobilul: teren în suprafață de 1000 mp** CF nr. 48083 Reșița, nr. Cad. 48083, va fi intabulată în proprietatea privată a domnului Opre Cristian-Florin.

Art. 7 - Cheltuielile privind operațiunile de intabulare în Cartea Funciară și autentificarea Contractului de schimb vor fi suportate corespunzător de părțile semnatare ale Contractului de Schimb imobiliar.

Art. 8- Se împuternicește Primarul Municipiului Reșița, domnul Popa Ioan, să semneze Contractul de schimb încheiat în formă autentică.

Art. 9 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 10 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 11- Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCIA ELENA CARMEN PEIA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



ANEXA 24 NR. 104/28.05.2023
Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 9791
Ziua 10 Luna 02 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

*Proprietate imobiliară de tip: **Teren intravilan***

Adresa:

Resita, CF 48083

Suprafata teren (mp):

1000

Numar cadastral:

Cad/top. 48083

Luna si anul elaborarii:

09.02.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

8399/20.01.2023

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

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

CUPRINS

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

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **09.02.2023** 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 = **4,8900** 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	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					09.02.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1000 Adresa: Resita, CF 48083	MUNICIPIUL RESITA - Domeniul Public	101.200	494.868		
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.

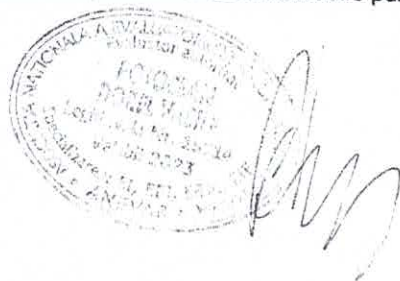
Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice utilizare potentiala pe care pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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 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.:	1000
Numar cadastral:	Cad/top. 48083
Carte Funciara	CF 48083
Adresa:	Resita, CF 48083
Document de proprietate:	Cad/top. 48083
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA -Domeniul Public

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/top. 48083	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad/top. 48083
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:		Extras de Carte Funciara

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala pe o cale de acces, in cadrul municipiului Resita, in zona centrala. Accesul se face pe o sosea asfaltata.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

- Parcare

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= 101,20 EUR/mp

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

Avand in vedere ca metoda comparatiei respectiv extractiei 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: 101,20 EUR/mp sau 494,87 LEI/mp

Suprafata terenului : 1000 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

494.868

101.200

LEI

EUR



8. Declaratia de conformitate:

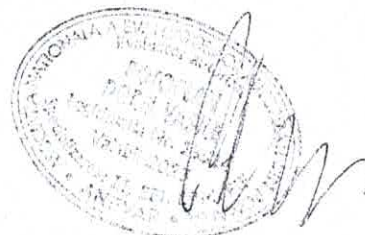
Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul

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.



- 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 T)	m.		>500	

Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):

			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
--	--	--	---	--

Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):

- geometrie (formă regulată –			regulată	
- lungime	m.			
- lățime	m.			
- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	

Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau

- construibil		X		
- construibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea				

Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru

- dezolant				
- civilizat			X	
- deosebit de favorabil				

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.)				

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)				nu
-maritim (până la 10 km față de port)				nu
-aerian (până la 10 km față de aeroport)				nu

Pondere suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%	
--	---	--	-----------------------	--

Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui **F**):

- construibil normal		X		
----------------------	--	---	--	--

Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5		
--	--	-----	--	--

Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+7.....12 etaje		
---	-----------	------------------	--	--

Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui **Cr**):

- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			X	
- localități cu mono-industrie mare				
- localități cu șomaj ridicat				
- localități cu poluare deosebită a				

Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui **U** , în corelare cu poziția **1** de mai sus):

- locuințe;			X	
- comerț, birouri;			X	
- prestări servicii;				
- spații industriale, depozite.				

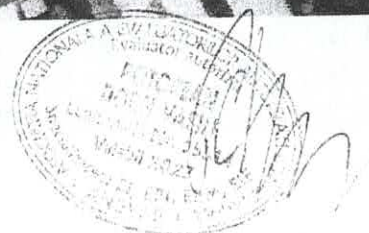
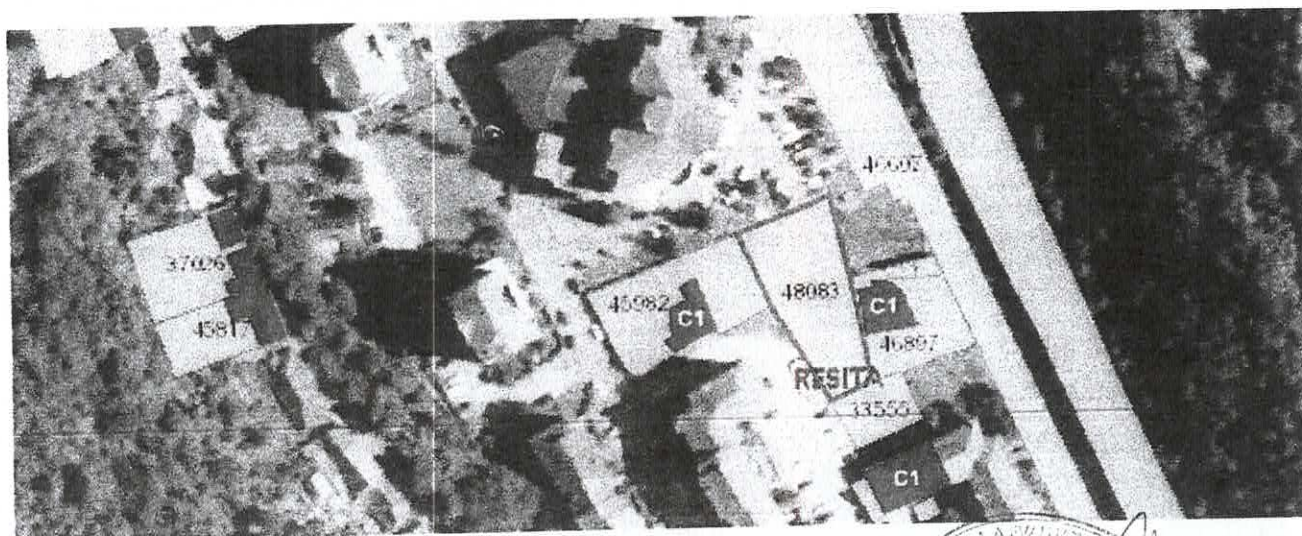
Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare

Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi.

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

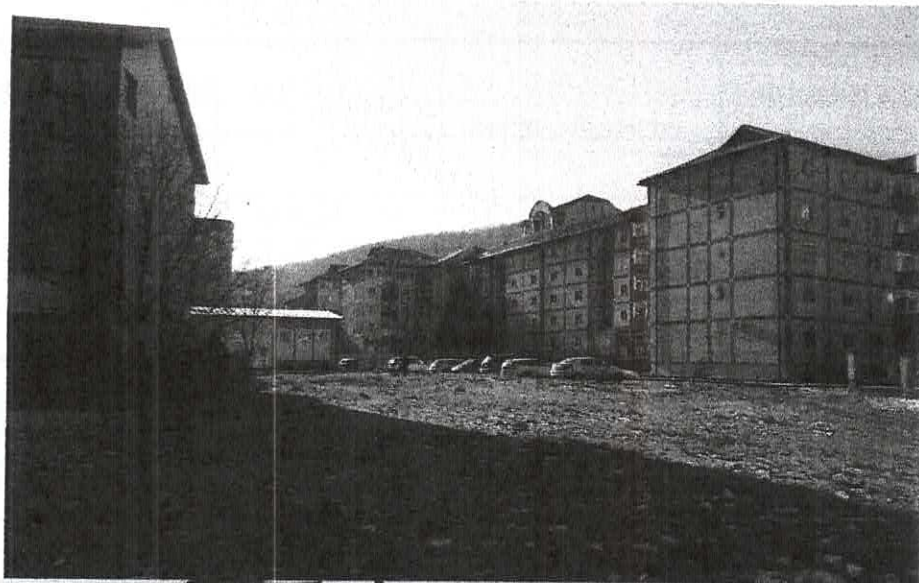
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	BCR	BT	central
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	1134	419	12
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)	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*)	92,00	101,20	112,00
	tranzactii	1	1	1
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	92,000	101,200	112,000
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	HCM RESITA aprilie 2021	HCM RESITA iunie 2021	HCM RESITA aprilie 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.



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) –		92	101	112
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		HCM RESITA aprilie 2021	HCM RESITA iunie 2021	HCM RESITA aprilie 2022
	corectie procentuala		10%	0%	0%
	corectie bruta		9,20	0,00	0,00
	Pret corectat		101,20	101,20	112,00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Centrul Civic	BCR	BT	central
	corectie procentuala		0%	0%	-5%
	corectie bruta		0,00	0,00	-5,60
	Pret corectat		101,20	101,20	106,40
3	Suprafata terenului [mp]	1.000,00	1134	419	12
	corectie procentuala		0%	0%	-5%
	corectie bruta		0,00	0,00	-5,32
	Pret corectat		101,20	101,20	101,08
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		101,20	101,20	101,08
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		101,20	101,20	101,08
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		101,20	101,20	101,08
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			101,20	101,20	101,08
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			9,20	0,00	10,92
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			101,20	EUR/ mp	





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 48083 Reșița

Nr. cerere	15269
Ziua	23
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129469039



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48083	1.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2230 / 19/01/2023		
Act Normativ nr. HG 532, din 30/05/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 3770, din 18/01/2023 emis de Municipiul Reșița; Act Administrativ nr. HCL 689, din 27/12/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Reșița;		
B1	Se înființează CFE 48083 UAT RESITA pentru imobilul - în suprafața de 1000 mp, rezultat prin dezlipirea suprafeței de 1000 mp din nr topo.R 208/26/1/b/1/2/a/1/3/b/2/b/1 nr cad 5896 din cartea funciara pe hârtie 2598 Resița Romana, în baza HG 532/2002 - Anexa 2, Pozitia 18 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Resița, a HCL nr. 689/27.12.2022 a Municipiului Reșița și a Documentației Cadastrale avizată în data de 25.01.2023 de OCPI C-S.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HG 532/2002 - Anexa 2, Pozitia 18 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Resița, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL REȘITA, -DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.3
15269 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 80, din 28/02/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA; Act Administrativ nr. 19506, din 16/03/2023 emis de MUNICIPIUL RESITA;		
B3	În baza HCL 80 și anexa din 28.02.2023 a Municipiului Resița, se notează apartenența imobilului la domeniul privat.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

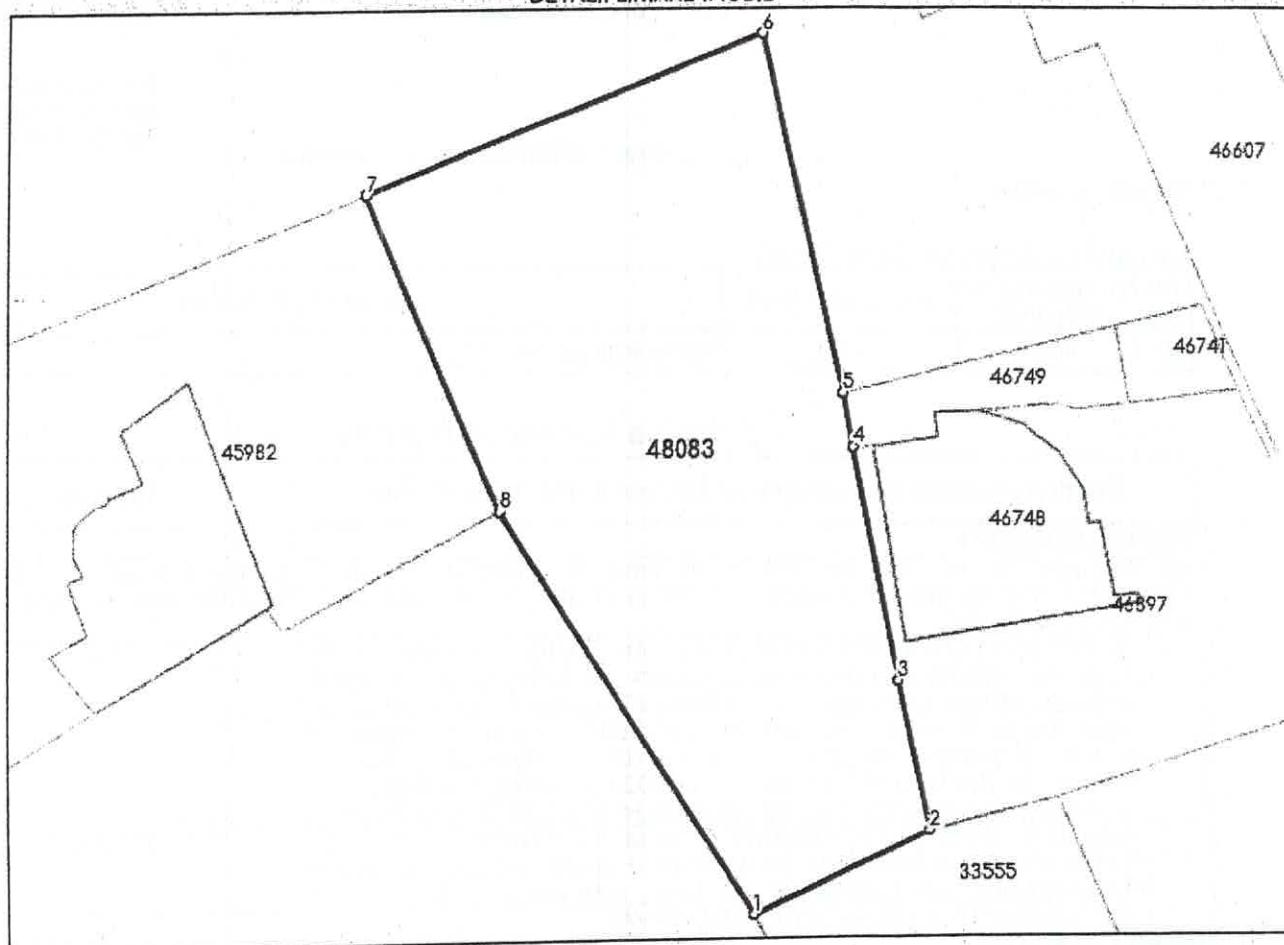
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48083	1.000	

* 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 constructii	DA	1.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	12.111
2	3	9.614
3	4	14.698
4	5	3.356
5	6	22.285
6	7	26.079

Funct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	20.988
8	1	29.453

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

23-03-2023

Data eliberării,

27.03.2023

Asistent Registrator,

ANIȘOARA-DANIELA ALBAI-MARDALE

(parafă și semnătură)

Referent,

TULBURE IONELA

referent

(parafă și semnătură)

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Reșița
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
 Email: patrimoniu@primariaresita.ro
 INTRARE NR. 166
 Ziua 04 Luna 03 Anul 2023

Catre :

OPRE FLORIN CRISTIAN

La solicitarea dumneavoastra am evaluat terenul de 1200 mp. situat in municipiul Resita, strada Fagarasului intersectie cu aleea Gugu. CF 38356 CAD/TOP 38356. In ipotezele prezentate , valoarea de piata a imobilului, in opinia evaluatorului , este :

72000 EUR respectiv 352886 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).

In conformitate cu dinamica datelor privind piata imobilelor de tip teren, data de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul , apreciem ca valoarea determinata mai sus este corect determinata pe baza datelor respective si este valabila pentru un termen de 6 luni de la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

DATA 16.02.2023

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





RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip: **Teren**

Adresa:

Resita, str.Fagarasului, FN, CF 38356

Suprafata mp. :

1200

Luna si anul elaborarii:

15.02.2023

Client:

OPRE FLORIN CRISTIAN

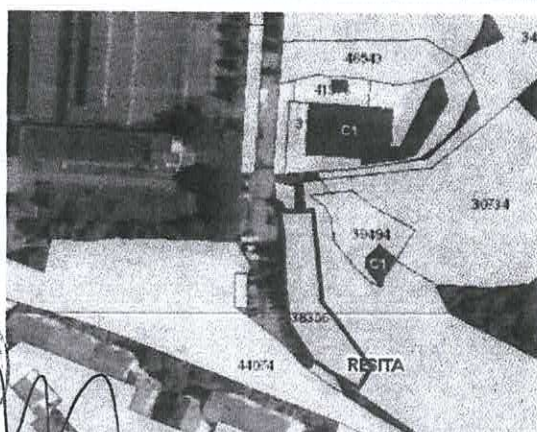
Destinatarul lucrarii:

OPRE FLORIN CRISTIAN

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

ing. Potocean Dorel Vasile
EI,EBM,EPI,EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Primariei Resita si al evaluatorului Potocean Dorel Vasile

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
Elaborarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

Anexe:

- | | |
|---------|--|
| Anexa 1 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului |
| Anexa 3 | Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren |
| Anexa 4 | Fotografiile bunului evaluat |
| Anexa 5 | Metoda comparatiei directe pentru teren |
| Anexa 6 | Determinarea valorii apreciate a terenului |

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valuat la data 15.02.2023

15.02.2023

1 EUR= 4,9012 LEI
1 USD= 4,5578 LEI

1.2.Client:

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

OPRE FLORIN CRISTIAN
OPRE FLORIN CRISTIAN

1.3 Destinatarul lucrarii:

OPRE FLORIN CRISTIAN

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul evaluat	Valori defalcate	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)			
					EUR	LEI		LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			15.02.2023					
1			Teren	OPRE FLORIN CRISTIAN Cota 1/1	72.000	352.886		
			Adresa:					
			Resita, str.Fagarasului, FN, CF 38356					
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:	nu se cunoaste.		intocmita de				
1,1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare.

Scopul evaluarii: Evaluarea la valoarea de piata in vederea preluarii imobilului.

Baza de evaluare este 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 costurilor de inlocuire, metoda capitalizarii veniturilor, metoda comparatilor de piata.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul de evaluare este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost elaborat si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe baza datelor culese in urma inspectiei la fata locului.

Evaluatorul nu a verificat in mod special, autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu s-au efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile si rezultatele prezentate in raportul de evaluare.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, sau dupa caz ale structurii constructiilor, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin parcurgerea etapelor a-I-a si a-II-a ale procedurii de lucru pentru evaluare;

In cadrul evaluarii de fata nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv

nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii de rezistenta, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de incredere.

Relativ la problemele de mediu se apreciaza ca bunurile, evaluate individual, sunt in concordanta cu reglementarile privind mediul inconjurator si raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca nu exista contaminare.

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele si nu exista nici o servitute.

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

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, in procesul evaluarii, ca fiind lipsite

Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a bunurilor evaluate.

Se presupune ca utilizarea terenului si dupa caz a constructiilor corespunde cu grantele proprietatii.

5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren	
Terenul aferent proprietatii :	1200	mp
Utilizare:	Teren intravilan neimprejmuit	
Adresa:	Resita, str.Fagarasului, FN, CF 38356	
Document de proprietate (dupa caz):	CF 38356 Cad 38356	
Proprietar actual:	OPRE FLORIN CRISTIAN Cota 1/1	
CF / Numar cadastral:	CF 38356 Cad 38356	

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente

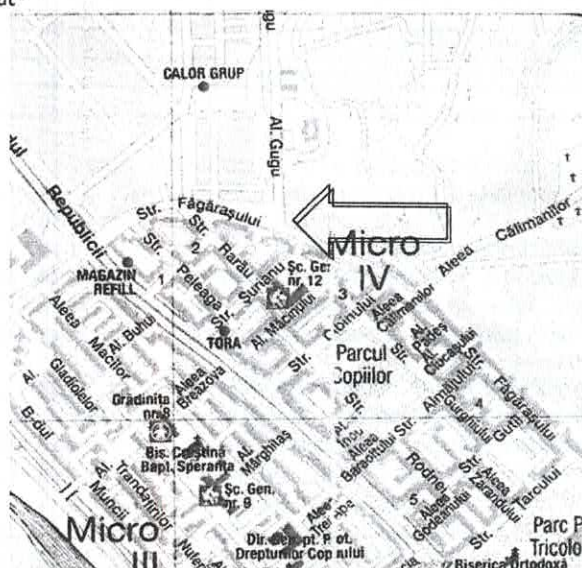
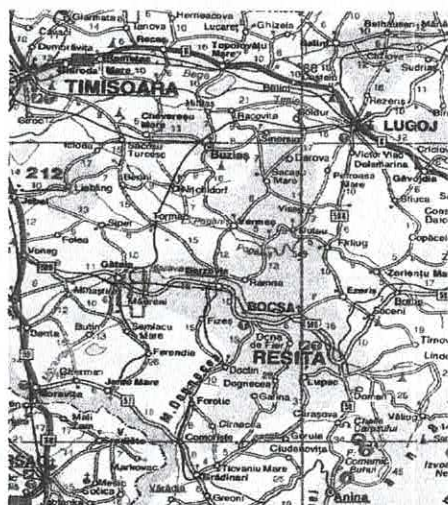
Document de proprietate:	CF 38356 Cad 38356	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 38356 Cad 38356
Releveul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Releveu Cadastral

In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona mediana, la intersectia a doua strazi. In zona sunt cladiri cu spatii rezidentiale. Proprietatea imobiliara evaluata se afla la intersectia strazii Fagarasului cu Alea Gugu, drumul spre targul saptamanal.. Accesul se face printr-o strada asfaltata.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- Teren intravilan neimprejmuit

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (releveu, adresa, tip

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile indeplinesc conditiile de a fi admise in garantie si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „**principiul celei mai bune utilizări**”, care implică o utilizare legală, posibilă, și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Permisa legal - în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Fizic posibilă - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se considera că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este folosirea spațiului cu destinația actuală.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Valoarea este o mărime extrinsecă a bunului la care se referă exprimând percepția persoanelor care constituie piața, asupra acestui bun.

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorință umană.
- **-raritatea** : oferta redusă prezentă sau anticipată a unui bun, relativ la cererea pentru el.
- **-puterea efectivă de cumpărare** : abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziționa bunuri sau servicii cu Relațiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influențează.

În zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertării/tranzacționării în vederea închirierii, din aceasta cauză se va determina un cost de înlocuire net și o valoare de capitalizare.

Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri se bazează pe **principiul substituției**, care arată că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pe o proprietate imobiliară decât costul de a obține imediat un teren și o clădire cu o utilitate și atractivitate similară.

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucție : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o copie (o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, aceleași normative de producție, arhitectură și planuri și aceeași calitate de muncă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

-costul de înlocuire : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative de construcție, arhitectură și planuri actualizate.

Metoda de randament - capitalizarea directă**Premise generale**

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de bază ale abordării investiționale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiarului și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea directă este o metodă de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul bmt potențial, venit bmt efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relația acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzării de proprietăți comparabile.

Se va considera ca rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și ca perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficiente de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă:

Valoarea = $V_{\text{net operational}} / \text{rata de capitalizare generală (factor de multiplicare)}$.

În condiții normale de pe piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vanzarea acestuia.

Argumentele care susțin această afirmație și* justifică folosirea acestei metode sunt de natură previzională și de anticipare a schimbării:

- Valoarea și venitul ce s-ar obține prin închirierea proprietății se pot aprecia prin substituție cu alte proprietăți similare la care se cunoaște prețul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului să realizeze venituri din utilizarea lui pe toată durata de viață fizică sau să realizeze profit din revanzarea dreptului de proprietate asupra proprietății la finele perioadei de investiție.

Abordarea prin comparații de piață

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. În cazul de față pe piața imobiliară nu s-au identificat tranzacții pentru proprietăți similare suficiente și în consecință s-au utilizat propunerile de vânzare.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

CONCLUZIE

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirii și terenului sunt prezentate în Anexa nr.1 și 2

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr 3

Metoda comparației directe pentru valoarea terenului este prezentată în Anexa nr 5

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Vpt= 72.000 EUR

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparațiile de piață. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în opinia evaluatorului de:

Vpp=	72.000	EUR
Vpp=	352.886	LEI

8 Declarația de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr 15514, inginer.

ing. Potocean Dorel

Ca elaborator declar că evaluarea pe care o semnez a fost realizată în concordanță cu reglementările procedurii de evaluare ale ANEVAR, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus, în ipotezele și cu limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Anexa 2 – 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

Proprietar:

OPRE FLORIN CRISTIAN Cota 1/1

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Resita, str.Fagarasului, FN, CF 38356

Numărul cadastral și al parcelei:

CF 38356 Cad 38356

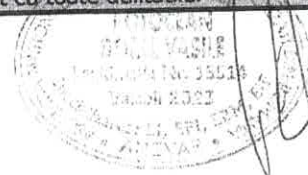
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

1.200,00 [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				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Mediana		
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 (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau				
	- pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil				
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică		X		

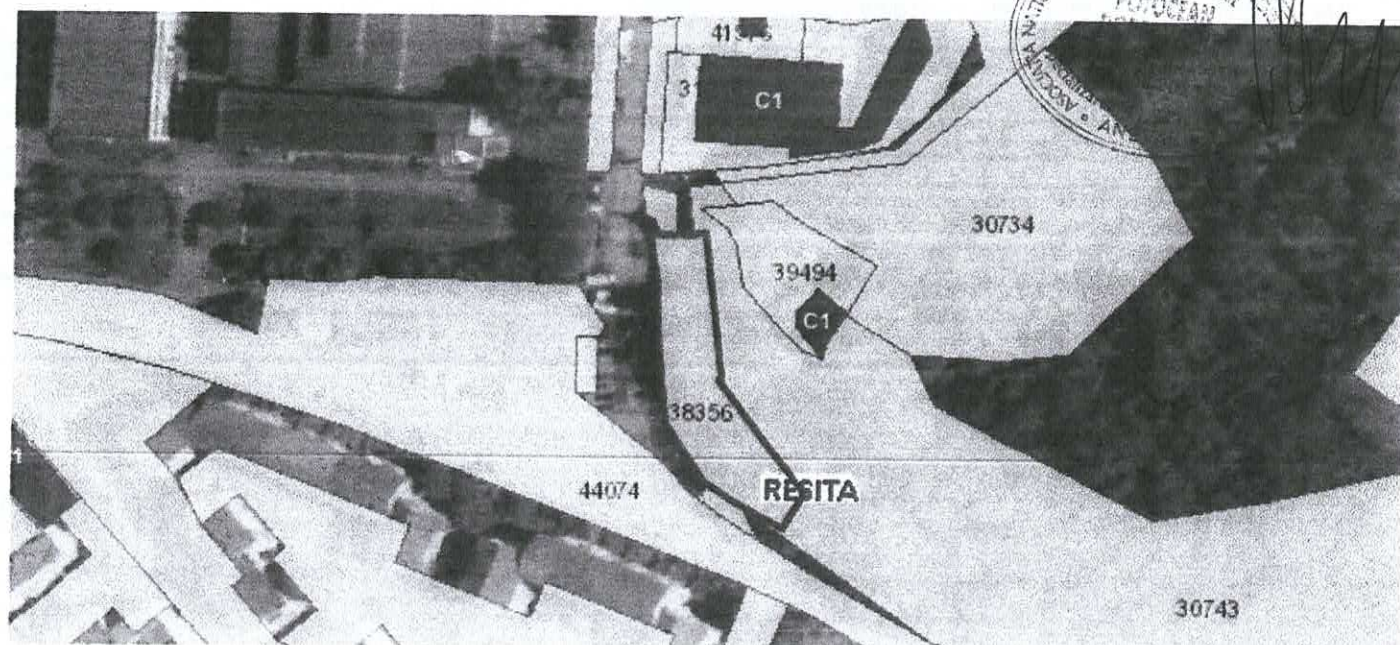


6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru determinarea			
	- dezolant			
	- civilizat			
	- deosebit de favorabil		X	
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriale, 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)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Pondere suprafeței construite a terenului - POT	%		Construibil 45...60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- constructibil normal		X	
	- constructibil, 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 constructibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+7.....12 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
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. 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. Terenul pe care este construit imobilul are acces direct din trei strazi și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile.			



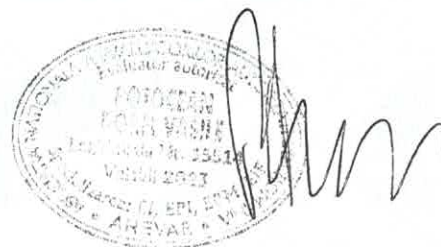
ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

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 sau	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune turistică de interes național/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV Resita Universalul Vechi	str. Libertatii 37 CF 31453	IV Resita str. Otelului
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	1800	291	753
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	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, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	78	75	77,5
		1		
			1	1
		78	75	78
		Publi 24.ro/sept.2021	Hotarare Consiliu Municipal 2021	Hotarare Consiliu Municipal 2020



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		78	75	78
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi 24.ro/sept.2021	Hotarare Consiliu Municipal 2021	Hotarare Consiliu Municipal 2020
	corectie procentuala		0,00%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		78,00	75,00	77,50
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Municipiul Resita Str.Fagarasului	IV Resita Universalul Vechi	str. Libertatii 37 CF 31453	IV Resita str. Otelului
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-15,60	-15,00	-15,50
	Pret corectat		62,40	60,00	62,00
3	Suprafața terenului [mp]	1.200,00	1800	291	753
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		62,40	60,00	62,00
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		62,40	60,00	62,00
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	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		62,40	60,00	62,00
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	la intersectia a doua strazi	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		62,40	60,00	62,00
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			62,40	60,00	62,00
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			15,60	15,00	15,50
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			60,00	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii	15.02.2023
Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluarii	4,9012
Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluarii	4,5576

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a determinat in urma aplicarii metodei comparatiei directe utilizand tehnici cantitative. Terenul a fost evaluat in ipoteza: liber de sarcini

Valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in EUR/m.p.):

Vuct = 60,00 EUR/m.p.

Rezulta valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in ROL/m.p.):

Vuct = 294 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 60,00 EUR/mp

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea rezultata prin metoda comparatiei directe este adecvata scopului evaluarii. Valoarea astfel obtinuta este valoarea de piata.

Valoarea de piata a terenului este 60,00 EUR/mp sau 294 LEI/m.p.

In cazul in care nu se pot identifica comparabile se poate utiliza metoda reziduala.

Suprafata terenului (mp.)

Val.de piata a terenului Vpt=

Pret/mp:

1200,00	mp				
352.886	LEI	sau	72.000	EUR	77.425
60,00	EUR/mp				USD



Specificatii**Suprafata terenului**

1800.0 m

Front stradal

19.00

Cod de identificare

intravilan

Utilitati generale

Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Descriere Imobiliare

Terenul este situat in zona centrata a Restiei are 1800 mp, 19m front stradal apa canalizarea si curentul sunt pe teren, conducta de gaz metan la 20 m. Terenul este la oaza si este liber de sarcini, suprafata totala: 1800, Front stradal: 19

Utilitati:**Utilitati Generale:** Apa, Curent intraze, CanalizareVei detali pe [site-ul nostru](#)









**salajean nicolae**

Nu am fost verificat

Comisioane: 30000 RON

Vandut: 10/10/2020

Distributie anuntul pe**Acest site utilizeaza cookie-uri**

[Cum sa gestionezi cookie-urile](#)

[Cum sa gestionezi cookie-urile](#)

Afisare

0 Anuri, 10/2020

Acquisitiile 10/2020

[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)

Detalii**Detalii**

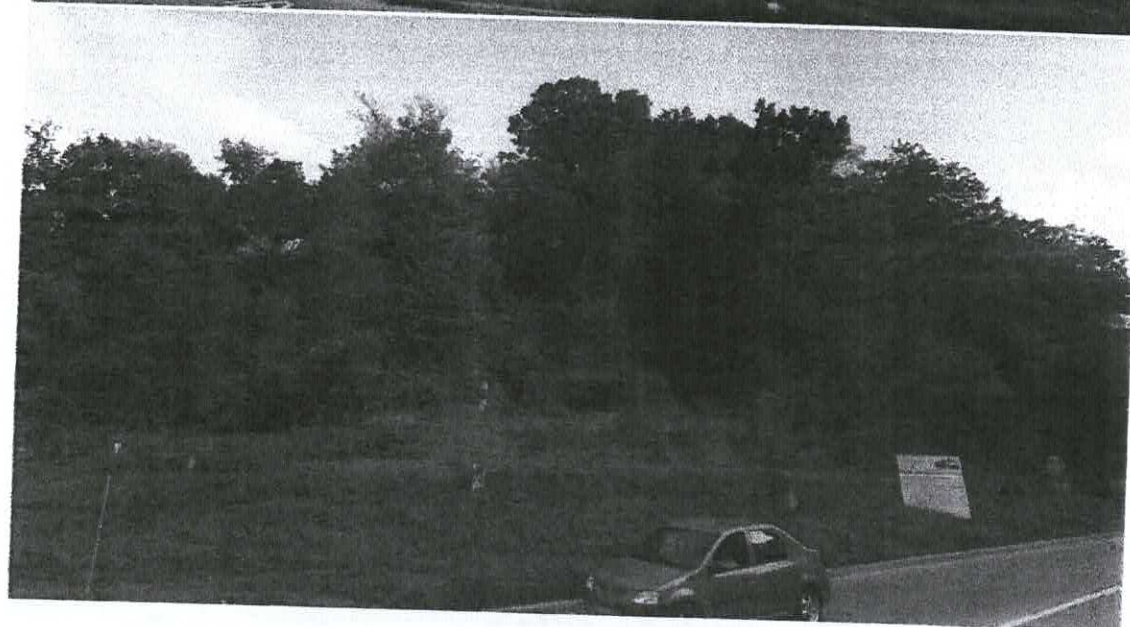
Terenul este pe strada centrala, Comisioane 30000 RON, 10/2020

Caracteristici

Caracteristici	Valori	Tipuri	Tipuri	Caracteristici
Suprafata teren	1800.00 m	19.00 m	19.00 m	19.00 m
Front stradal	19.00 m	19.00 m	19.00 m	19.00 m



[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)
[19.00](#)



ANCIPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38356 Resița



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resița, jud. Caras-Severin

Nr. Ct	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A.	38356	1 200	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5345 / 05/03/2012 Act Notarial nr. 656 din 02/03/2012 emis de DOBRE FLORICA (Documentația avizată de OCPI la 22/02/2012): 64 (P) întindea cartea funciară 38356 a imobilului cu numărul cadastral 38356-Resița, rezultat din suprașea următoarelor imobile: - nr. cad. 4362 (id electronic 38051) din cf. 17333 Cilnic (id electronic 38051) care se situează - nr. cad. 4364 (id electronic 33577) din cf. 17260-CILNIC (id electronic 33577) care se situează. Act Notarial nr. 2495 din 14/12/2009 emis de NP DOBRE FLORICA: Intabulări drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, în baza actului 3671/05.11.2008 emis de BNP Dobre Florica, în seria rangului cu încheierea de cf. 33256/06.11.2008 din CFE 38051 UAT Resița, provenită din conversia CF pe hirtie 17333 Cilnic și a actului 3295/14.12.2009 emis de BNP Dobre Florica, în seria rangului cu încheierea de cf. 31927/16.12.2009 din CFE 33577 UAT Resița, provenită din conversia CF pe hirtie 17260 Cilnic, dobândit prin Convenție, cota: actului 1/1 1. OPRE FLORIN-CRISTIAN, ne:	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 38356 Comuna/Oraș/Municipiu: Resița

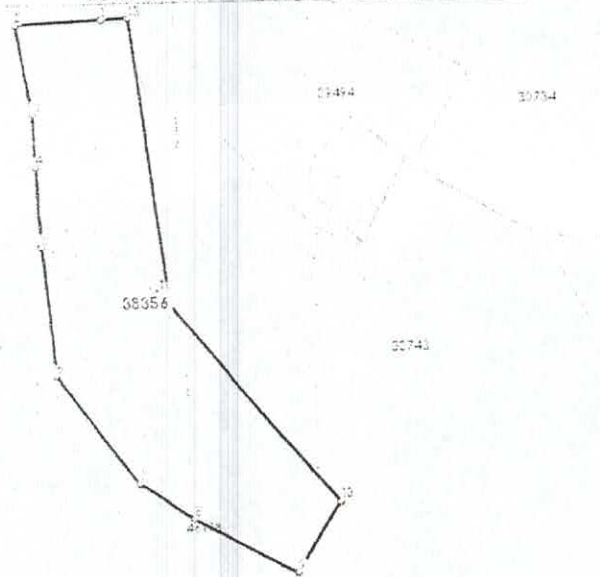
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
38356	1 200	

* suprafața este determinată în planul de proiecție Stereod 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Categ. teren	Suprafața (mp)	Tarlată	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
SA	1 200				

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 LUCIA ELENA CARMEN PETI

[Signature]



CONTRASEMNAREA,
 SECRETAR GENERAL
 LUCIAN CĂBĂLEZ BUCUR

[Signature]