HOTĂRÂREA NR. 591
DIN 28.11.2023

privind vânzarea prin licitatie publică, în conditiile legii, a unor imobile: teren în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, teren în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, teren în suprafaţă de 1593 mp, identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, teren în suprafaţă de 764 mp, identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, teren în suprafaţă de 1331 mp, identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, teren în suprafaţă de 901 mp, identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, teren în suprafaţă de 2034 mp, identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, teren în suprafaţă de 810 mp, identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377,situate administrativ în municipiul Reşiţa, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa

Consiliul Local al municipiului Reşiţa, întrunit în şedinţa ordinară din data 28.11.2023;

Având în vedere Referatul de admitere al Primarului Municipiului Reşiţa nr 81971/23.11.2023 şi Raportul de specialitate al Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat nr. 81972/23.11.2023, precum şi rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Având în vedere Planul Urbanistic Zonal Lotizare pentru locuinţe unifamiliale şi tramă stradală, Municipiul Reşiţa, Poiana Golului, întocmit de arh. Mihaela Copia;

Văzând extrasele CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377 ;

Având în vedere rapoartele de evaluare nr. 81285/21.11.2023, nr. 81279/21.11.2023, nr. 81277/21.11.2023, nr. 81274/21.11.2023, nr. 81273/21.11.2023, nr. 81268/21.11.2023, 81287/21.11.2023, nr. 81288/21.11.2023, nr. 81295/21.11.2023, nr. 81300/21.11.2023, nr. 81306/21.11.2023, nr. 51048/20.07.2023, nr. 51049/20.07.2023, nr. 51055/20.07.2023, nr. 51056/20.07.2023, nr. 51057/20.07.2023, nr. 51058/20.07.2023, nr. 51060/20.07.2023, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piată a imobilelor : teren în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, teren în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, teren în suprafaţă de 678

mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, teren în suprafaţă de 1593 mp, identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, teren în suprafaţă de 764 mp, identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, teren în suprafaţă de 1331 mp, identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, teren în suprafaţă de 901 mp, identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, teren în suprafaţă de 2034 mp, identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, teren în suprafaţă de 810 mp, identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377 ;

Ţinând cont de Certificatele de urbanism nr. 471/22.11.2023, 472/22.11.2023, 473/22.11.2023, 474/22.11.2023, 475/22.11.2023,476/22.11.2023, 477/22.11.2023, 478/22.11.2023, 479/22.11.2023, 480/22.11.2023, 483/22.11.2023, 484/22.11.2023, 486/22.11.2023, 487/22.11.2023, 488/22.11.2023, 489/22.11.2023, 490/22.11.2023, 491/22.11.2023 ;

Având în vedere H.C.L. nr. 421/2023 privind modificarea şi completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reşiţa şi al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Anexa nr. 22;

Luând în considerare Dispoziţia Primarului municipiului Reşiţa nr. 397/13.04.2021 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile şi mobile aflate în patrimoniul municipiului Reşiţa.

Văzând prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanţilor Consiliului Local al municipiului Reşiţa în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile şi mobile aflate în patrimoniul municipiului Reşiţa;

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reşiţa îşi însuşeşte rapoartele de evaluare nr. 81285/21.11.2023, nr. 81279/21.11.2023, nr. 81277/21.11.2023, nr. 81274/21.11.2023, nr. 81273/21.11.2023, nr. 81268/21.11.2023, 81287/21.11.2023, nr. 81288/21.11.2023, nr. 81295/21.11.2023, nr. 81300/21.11.2023, nr. 81306/21.11.2023, nr. 51048/20.07.2023, nr. 51049/20.07.2023, nr. 51055/20.07.2023, nr. 51056/20.07.2023, nr. 51057/20.07.2023, nr. 51058/20.07.2023, nr. 51060/20.07.2023 întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piată a imobilelor : teren in suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, teren în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr.

cad. 47376, teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, nr. cad. 47372, teren în suprafaţă de 1593 mp, identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, teren în suprafaţă de 764 mp, identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, teren în suprafaţă de 1331 mp, identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, teren în suprafaţă de 901 mp, identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, teren în suprafaţă de 2034 mp, identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, teren în suprafaţă de 810 mp, identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377, rapoarte de evaluare ce devin documente oficiale şi parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul răspunde în condiţiile legii, pentru corectitudinea datelor şi informaţiilor cuprinse în aceste rapoarte;

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

-teren în ***suprafaţă de 1222 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 10.558 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;

- teren în ***suprafaţă de 796 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 6.877 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;

- teren în ***suprafaţă de 678 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 5.858 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;

- teren în ***suprafaţă de 928 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 8.018 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;

- teren în ***suprafaţă de 364 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 3.145 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;

- teren în ***suprafaţă de 969 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 8.372 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;

- teren în ***suprafaţă de 1981 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 17.116 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;

- teren în ***suprafaţă de 1050 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 9.072 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;

- teren în ***suprafaţă de 959 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 8.286 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;
- teren în ***suprafaţă de 868 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 7.500 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;
- teren în ***suprafaţă de 777 mp***, identificat în identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 6.713 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;
- teren în ***suprafaţă de 1593 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 12.744 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;
- teren în ***suprafaţă de 764 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 6.112 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;
- teren în ***suprafaţă de 928 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 7.424 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;
- teren în ***suprafaţă de 1331 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 10.648 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;
- teren în ***suprafaţă de 901 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 7.208 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;
- teren în ***suprafaţă de 2034 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 16.272 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;
- teren în ***suprafaţă de 810 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377, situat administrativ în municipiul Reşiţa, str. Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, la ***preţul de pornire de 6.480 euro, conform raportului de evaluare*** la care se adaugă cota legală de TVA;

(2) În urma adjudecării licitaţiei publice, la cerere, se aprobă şi posibilitatea efectuării plăţii preţului contractului în rate, pentru o perioadă de maximum 36 luni, cu plata unui avans de 20% din preţul de adjudecare, la cursul de schimb BNR din ziua plăţii avansului.

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

Art.3– Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitatie publică în conditiile legii, a imobilelor: terenurilor menţionate mai sus, situate administrativ în municipiul Reşiţa, Poiana Golului, conform Anexei nr.1 parte integranta a prezentei hotărâri.

Art.4 - Se aprobă documentele licitaţiei (Anexa nr. 2 -Instrucţiuni pentru ofertanţi, Anexa nr. 3 –Caiet de Sarcini, Anexa nr. 4 şi nr. 5 Contract cadru de vânzare-cumpărare), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 5 - Se împuterniceşte Comisia stabilită prin Dispoziţia Primarului municipiului Reşiţa nr. 397/13.04.2021, în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanţilor Consiliului Local al municipiului Reşiţa în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile şi mobile aflate în patrimoniul municipiului Reşiţa, să efectueze procedura de licitaţie conform prevederilor legale.

Art. 6 - La data adoptării prezentei hotărâri se revocă hotărârea consiliului local nr. 571/2022.

Art. 7- Se împuterniceşte primarul municipiului Reşiţa, domnul Ioan Popa, să semneze contractele de vânzare-cumpărare încheiate în urma ajudecării licitaţiei;

Art. 8- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredinţează Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat.

Art. 9. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoştinţă publică.

Art.10- Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reşiţa;
- Prefectului şi Instituţiei Prefectului - Judeţul Caraş-Severin;
- Direcţiei Buget-Finanţe, Contabilitate, Resurse Umane
- Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat ;
- Direcţiei Urbanism;

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
OVIDIU ROŞU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

ROMÂNIA JUD. CARAŞ-SEVERIN CONSILIUL LOCAL MUN. REŞIŢA

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. 81285
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023

ANEXĂ 2A H.C.L. NR. 591/28.11.2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:	*CF 47378 Cad/Top 47378*
Suprafata teren (mp):	*1222*

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/17.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9709 LEI

1 USD = 4,5496 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 2		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1222 Adresa: CF 47378 Cad/Top 47378	MUNICIPIUL RESITA - DOMENIUL PRIVAT	**10.558**	**52.483**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**1222**
Adresa:	**CF 47378 Cad/Top 47378**
Document de proprietate:	**CF 47378 Cad/Top 47378**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA - DOMENIUL PRIVAT**

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

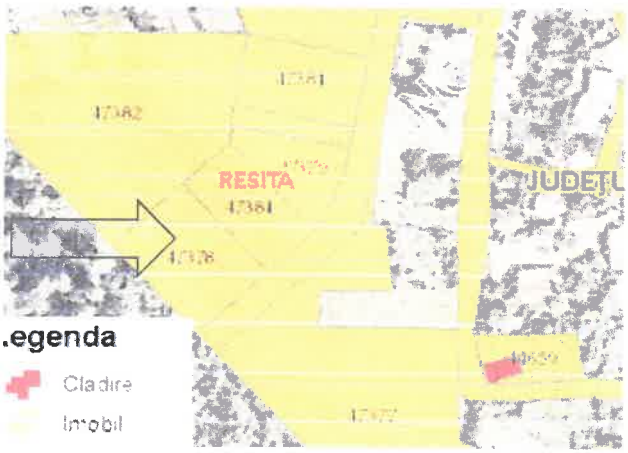
Document de proprietate:	CF 47378 Cad/Top 47378	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47378 Cad/Top 47378
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau	**42,95**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**1222**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**52.483**	**LEI**		
		10.558	**EUR**		

8. Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul Ing. Potocean Dorel *in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.* 15514 inginer

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

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA - DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47378 Cad/Top 47378

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47378 Cad/Top 47378

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.222,00 [mp]

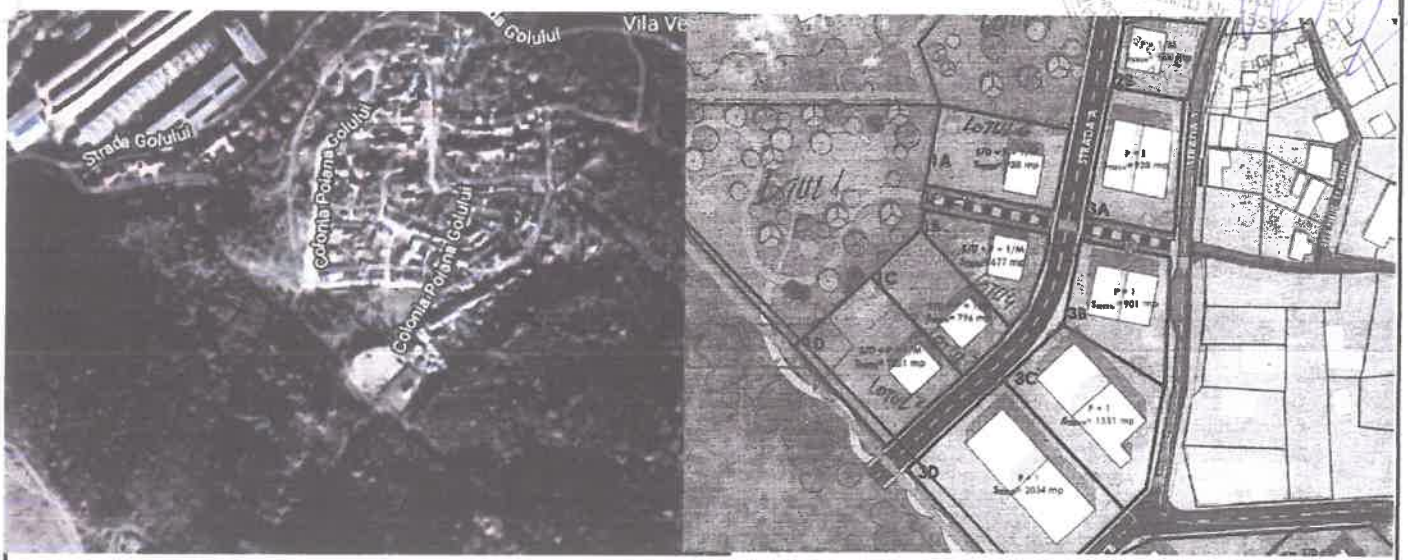
Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.222,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			**8,64**	**8,71**	**8,45**
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			**2,64**	**5,05**	**5,95**
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			**8,64**	**EUR/ mp**	









Teren 1000mp

5 999 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **1 000 m²**

Descriere anunt

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





Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere

Descriere anunt

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

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

ANCPI

Nr. cerere 57450
Ziua 15
Luna 11
Anul 2023
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47378 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	47378	1 222	Teren nemprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10300 / 14/03/2022		
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciară 47378 a imobilului cu numărul cadastral 47378 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 40185 înscris în cartea funciară 40185;	A1
20758 / 20/05/2022		
Act Administrativ nr. 228, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 35099, din 19/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 145, din 29/03/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE,în condițiile HCL nr.228/12.05.2022 și ale HCL nr. 145/29.03.2022, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RESITA, -DOMENIUL PRIVAT	A1

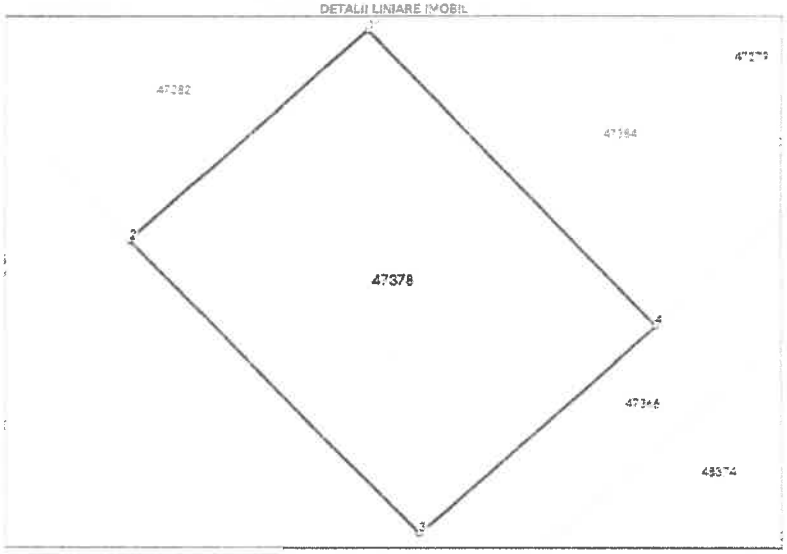
C. Partea III. SARCINI .

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

47378	1 222	

* Suprafața este calculată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	1.222	-	-	-	

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. 81279
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:	*CF 47384 Cad/Top 47384*
Suprafata teren (mp):	*796*

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/17.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9709 LEI
1 USD = 4,5496 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 3		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 796 Adresa: CF 47384 Cad/Top 47384	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT	**6.877**	**34.187**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**796**
Adresa:	**CF 47384 Cad/Top 47384**
Document de proprietate:	**CF 47384 Cad/Top 47384**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT**

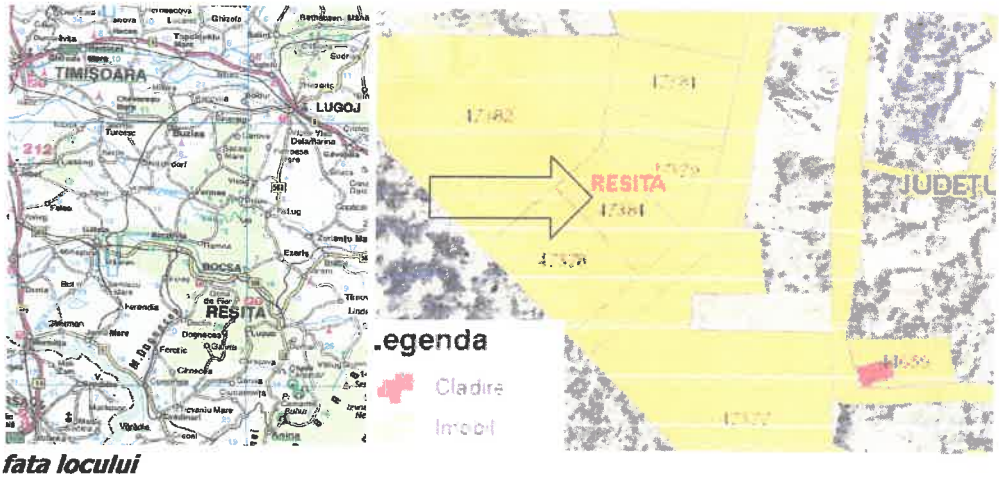
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in consideratie la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47384 Cad/Top 47384	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47384 Cad/Top 47384
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neimprejmuit

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).

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau	**42,95**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**796**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**34.187**	**LEI**		
		6.877	**EUR**		

8. Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul Ing. Potocean Dorel *in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.* 15514 inginer

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

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47384 Cad/Top 47384

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47384 Cad/Top 47384

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 796,00 [mp]

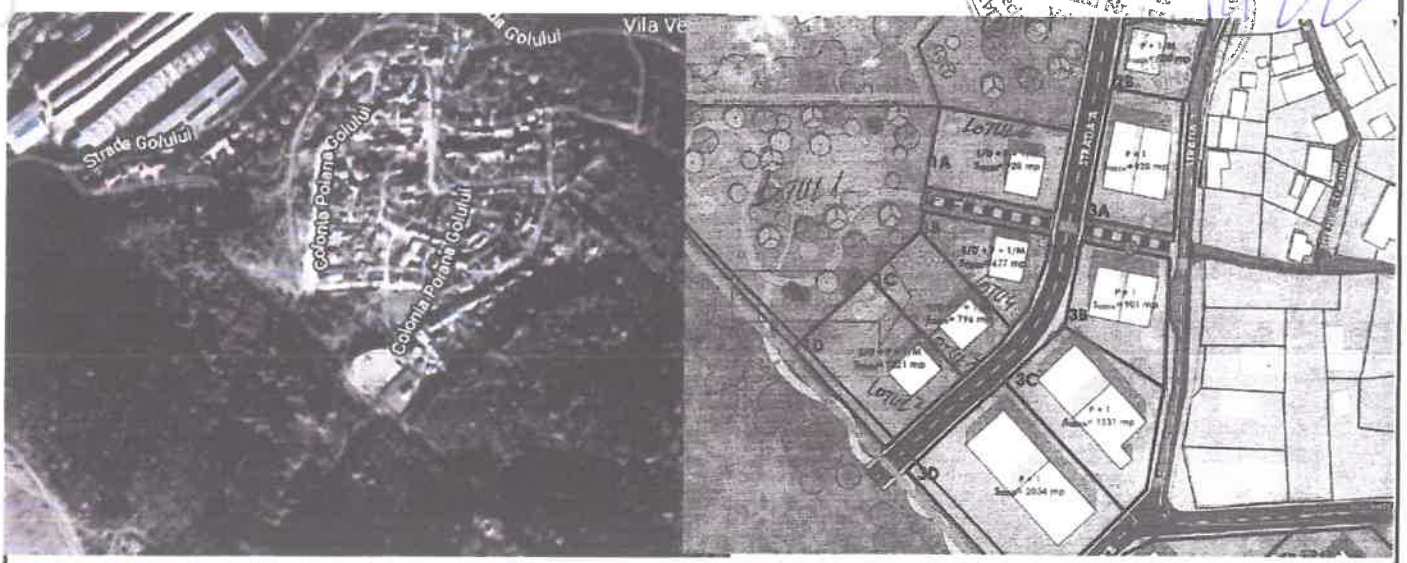
Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U** , în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafața de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza 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 raul Bârzava între văi.				

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafaţa terenului [mp]	796,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,64**	**5,05**	**5,95**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,64**	**EUR/ mp**	

















Teren 1000mp

5 999 €

6 €/m²

Prezentare generala

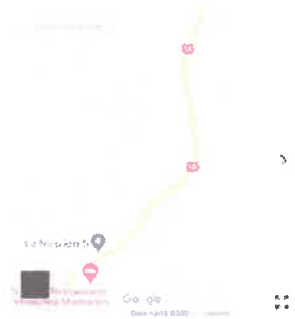
Suprafata teren (mp): **1 000 m²**

Descriere anunt

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







Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**

Tip proprietate: **teren mixt**

Relief: **plat**

Descriere

Descriere anunt

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

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

Nr. cerere	57459
Ziua	15
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
1001406923555

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47384 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, jud. Caras-Severin

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1 Se înființează cartea funciara 47384 a imobilului cu numarul cadastral 47384 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 înscris în cartea funciara 40185;	A1
20768 / 20/05/2022	
Act Administrativ nr. 228, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 145, din 29/03/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 35101, din 19/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA ;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE,în condițiile HCL nr.228/12.05.2022 și ale HCL nr. 145/29.03.2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RESITA, -DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

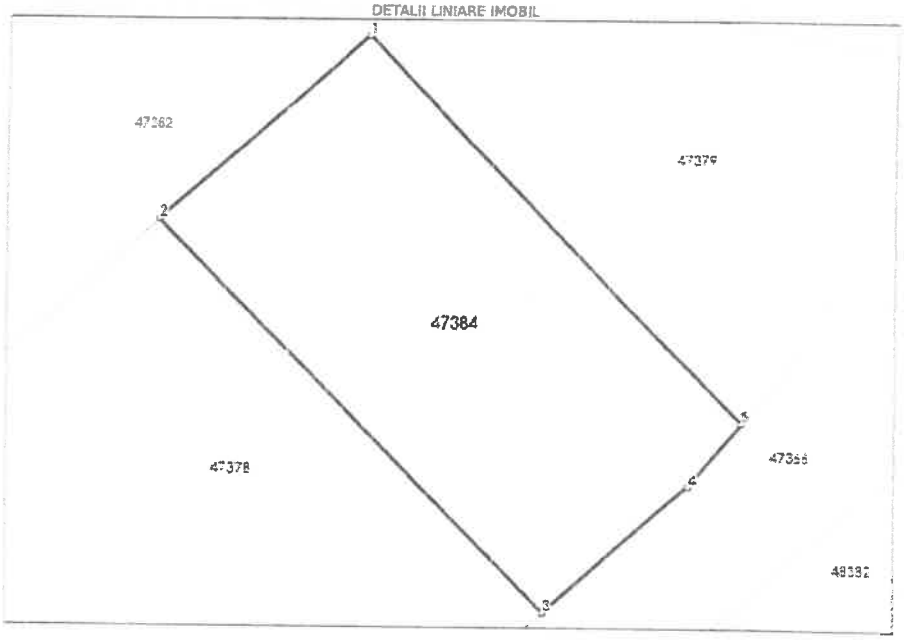
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe

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. 81277
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:	*CF 47379 Cad/Top 47379*
Suprafata teren (mp):	*678*

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/17.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9709 LEI

1 USD = 4,5496 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 4		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 678 Adresa: CF 47379 Cad/Top 47379	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT	**5.858**	**29.119**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

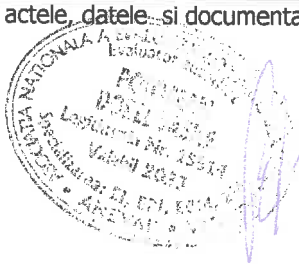
Se presupune ca proprietatea este este conforma cu toate reglemnetarile si restrictiile urbanistice.

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.:	**678**
Adresa:	**CF 47379 Cad/Top 47379**
Document de proprietate:	**CF 47379 Cad/Top 47379**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT**

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

Document de proprietate:	CF 47379 Cad/Top 47379	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47379 Cad/Top 47379
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

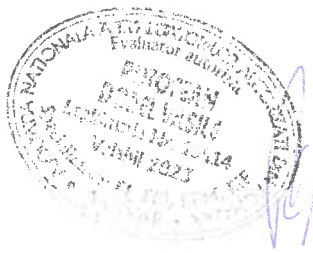
RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau	**42,95**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**678**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**29.119**	**LEI**		
		5.858	**EUR**		



8. Declaratia de conformitate:

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

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

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



Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47379 Cad/Top 47379

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47379 Cad/Top 47379

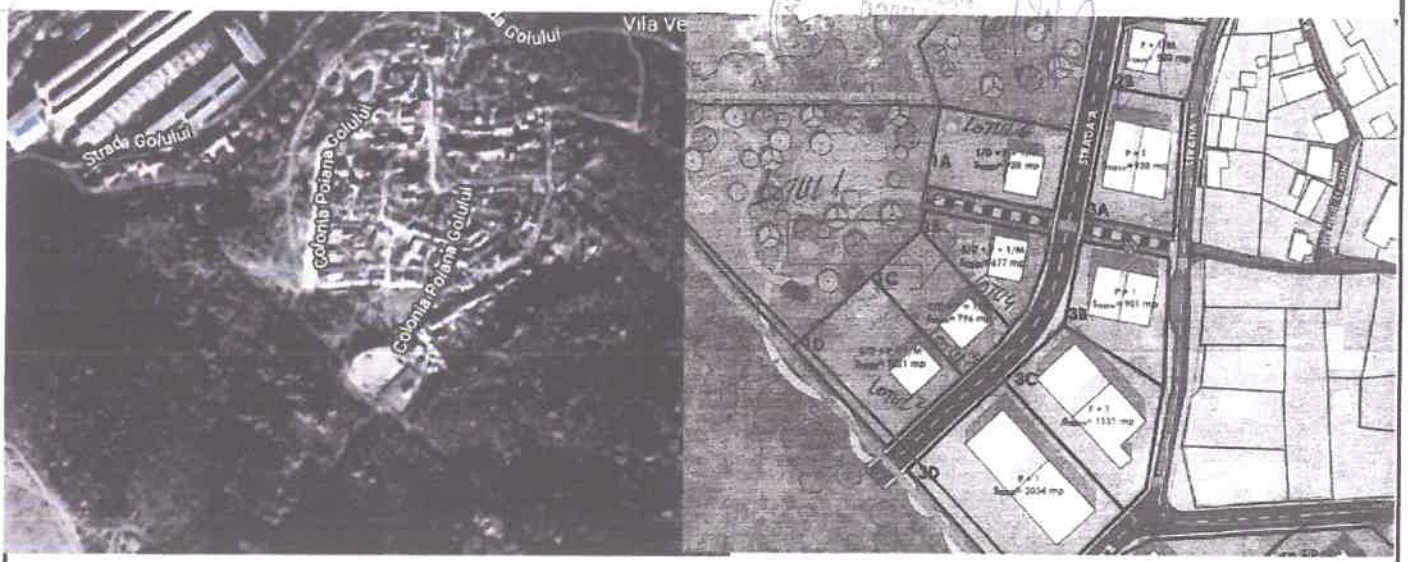
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 678,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4..1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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 urmăreste si el traseul format râul Bârzava între văi.				

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor				
Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafaţa terenului [mp]	678,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			**8,64**	**8,71**	**8,45**
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			**2,64**	**5,05**	**5,95**
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			**8,64**	**EUR/ mp**	















Teren 1000mp

5 999 €

6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **1 000 m²**

Descriere anunt

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





Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**

Tip proprietate: **teren mixt**

Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

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

ANCPI

Nr. cerere	57458
Ziua	15
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
[redacted]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47379 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47379	678	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1 Se înființeaza cartea funciara 47379 a imobilului cu numarul cadastral 47379 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 înscris in cartea funciara 40185;	A1
20763 / 20/05/2022	
Act Administrativ nr. 228, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 35105, din 19/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA ; Act Administrativ nr. 145, din 29/03/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE,în condițiile HCL nr.228/12.05.2022 și ale HCL nr. 145/29.03.2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RESITA, -DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

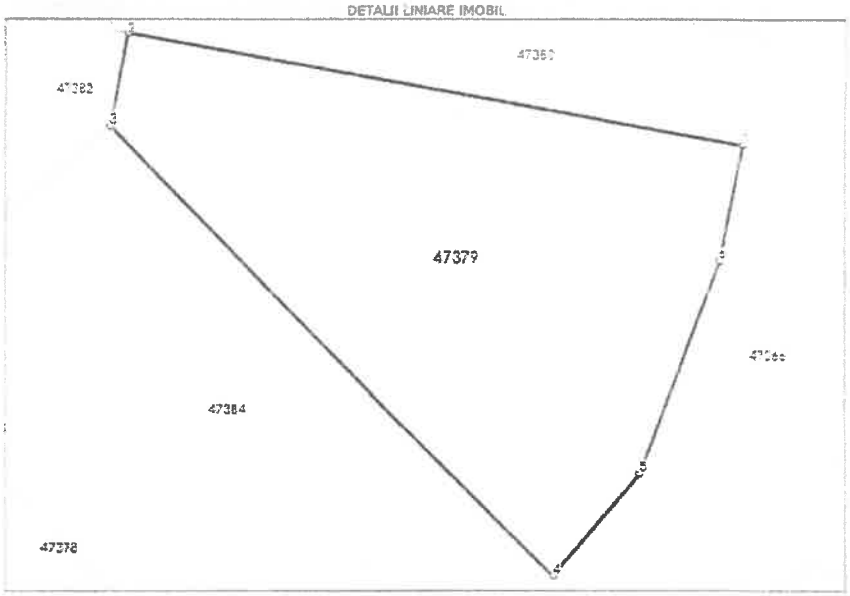
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47379	678	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	678	-	-		

Lungime Segmente

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. 81274
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa: *CF 47381 Cad/Top 47381*

Suprafata teren (mp): *928*

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/17.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9709 LEI
1 USD = 4,5496 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 6		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 928 Adresa: CF 47381 Cad/Top 47381	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT	**8.018**	**39.856**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**928**
Adresa:	**CF 47381 Cad/Top 47381**
Document de proprietate:	**CF 47381 Cad/Top 47381**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT**

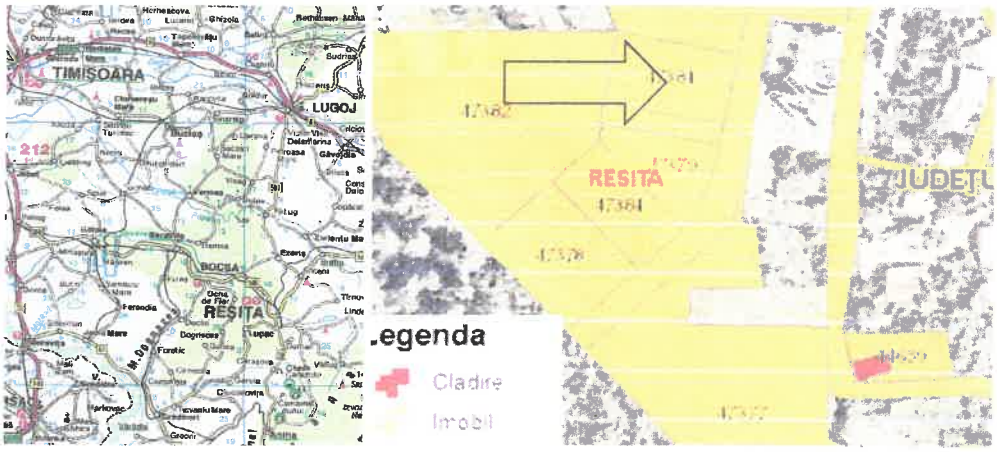
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in consideratie la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 47381 Cad/Top 47381	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47381 Cad/Top 47381
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neimprejmuit

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).

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau	**42,95**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**928**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**39.856**	**LEI**		
		8.018	**EUR**		

8. Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul Ing. Potocean Dorel *in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.* 15514 inginer

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

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47381 Cad/Top 47381

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47381 Cad/Top 47381

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

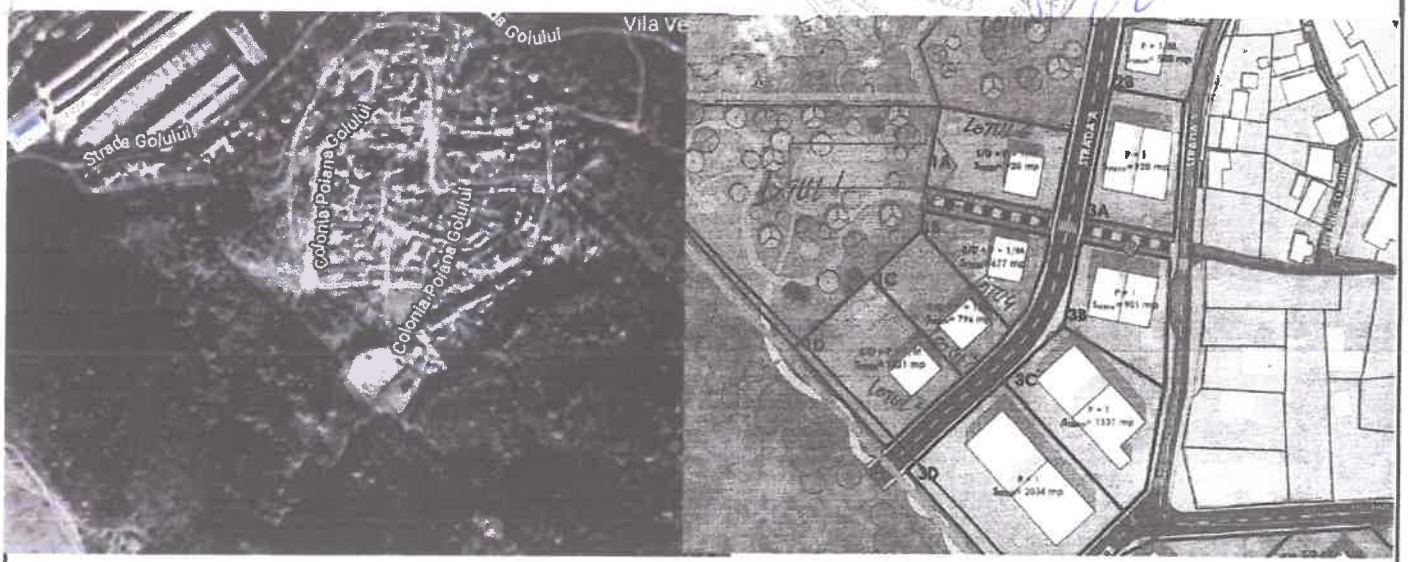
Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui* ***A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui* ***F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui* ***U***, *în corelare cu poziţia* ***1*** *de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafața de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafata terenului [mp]	928,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,64**	**5,05**	**5,95**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,64**	**EUR/ mp**	

















Teren 1000mp

5 999 €

6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp) 1 000 m²

Descriere anunt

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





Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp) 12 000 m²
Destinatie teren mixt
Inclinatie plat





12 €

Descriere

Descriere anunt

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

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

Nr. cerere	57456
Ziua	15
Luna	11
Anul	2023
Cod verificare	3C0160A92305

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47381 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47381	928	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1 Se înființează cartea funciară 47381 a imobilului cu numărul cadastral 47381 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 40185 înscris în cartea funciară 40185;	A1
20776 / 20/05/2022	
Act Administrativ nr. 228, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 145, din 29/03/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 35109, din 19/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE,în condițiile HCL nr.228/12.05.2022 și ale HCL nr. 145/29.03.2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RESITA, -DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

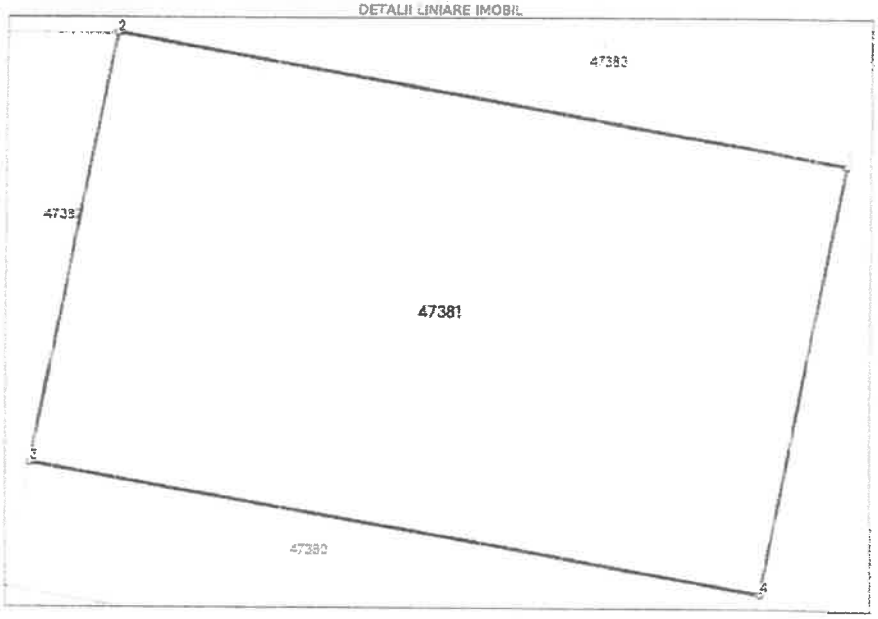
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47381	928	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	928	-	-	-	

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. 81273
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:	*CF 47368 Cad/Top 47368*
Suprafata teren (mp):	*364*

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/17.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel ***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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9709 LEI

1 USD = 4,5496 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 8		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 364 Adresa: CF 47368 Cad/Top 47368	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT	**3.145**	**15.633**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**364**
Adresa:	**CF 47368 Cad/Top 47368**
Document de proprietate:	**CF 47368 Cad/Top 47368**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT**

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

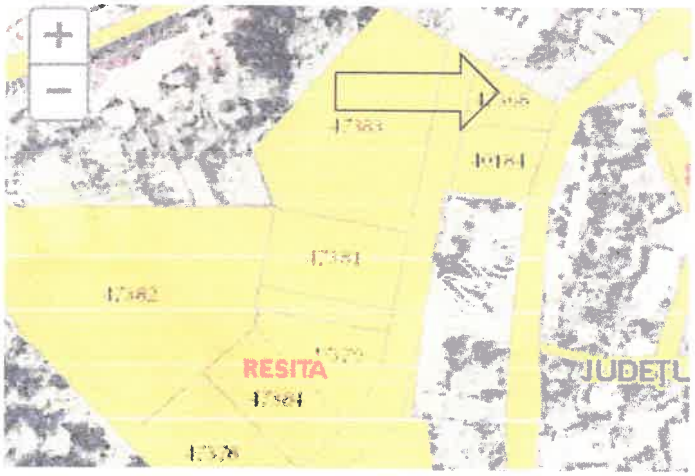
Document de proprietate:	CF 47368 Cad/Top 47368	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47368 Cad/Top 47368
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau	**42,95**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**364**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt:=		**15.633**	**LEI**		
		3.145	**EUR**		

8. Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul Ing. Potocean Dorel *in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.* 15514 inginer

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

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47368 Cad/Top 47368

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47368 Cad/Top 47368

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 364,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4..1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafața de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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





Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafaţa terenului [mp]	364,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,64**	**5,05**	**5,95**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,64**	**EUR/ mp**	









Teren 1000mp

5 999 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **1 000 m²**

Descriere anunt

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



Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Relief: **plat**

Descriere anunt

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

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

ANCPI

Nr. cerere 57455
Ziua 15
Luna 11
Anul 2023
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47368 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47368	364	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10300 / 14/03/2022		
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 47368 a imobilului cu numarul cadastral 47368 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 inscris in cartea funciara 40185;	A1
20789 / 20/05/2022		
Act Administrativ nr. 228, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 35111, din 19/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA ; Act Administrativ nr. 145, din 29/03/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE,in conditiile HCL nr.228/12.05.2022, si ale HCL nr. 145/29.03.2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL RESITA**, -DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

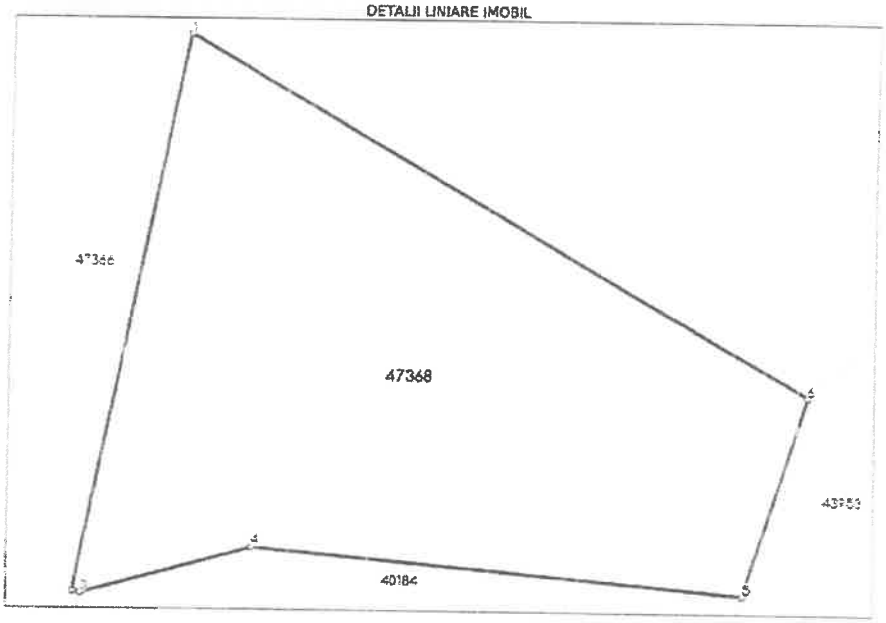
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47368	364	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	364	-	-	-	

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. 81268
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:	*CF 47367 Cad/Top 47367*
Suprafata teren (mp):	*969*

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/17.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9711 LEI

1 USD = 4,5496 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 11		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 969 Adresa: CF 47367 Cad/Top 47367	Statul Roman	**8.372**	**41.619**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**969**
Adresa:	**CF 47367 Cad/Top 47367**
Document de proprietate:	**CF 47367 Cad/Top 47367**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT**

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

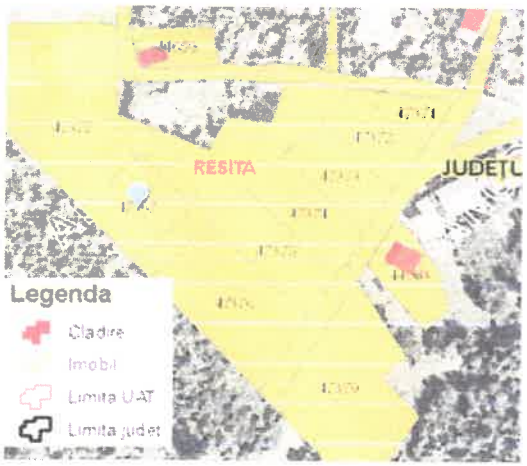
Document de proprietate:	CF 47367 Cad/Top 47367	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47367 Cad/Top 47367
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau	**42,95**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**969**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**41.619**	**LEI**		
		8.372	**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *Statul Roman*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47367 Cad/Top 47367

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47367 Cad/Top 47367

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 969,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

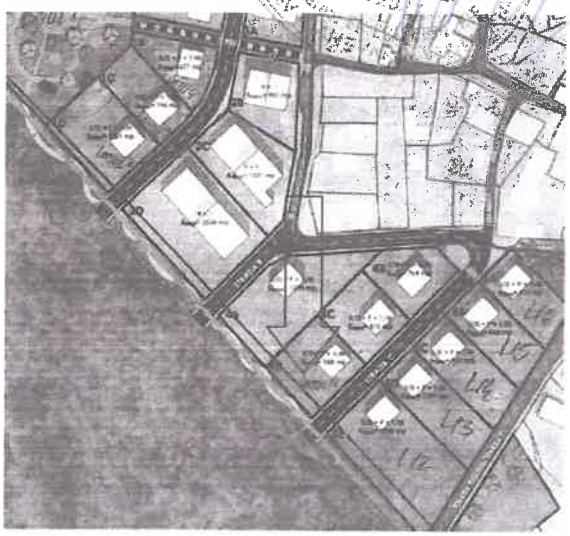
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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





Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafaţa terenului [mp]	969,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,64**	**5,05**	**5,95**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,64**	**EUR/ mp**	















Teren 1000mp

5 999 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **1 000 m²**

Descriere anunt

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





Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Relief: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are sala5 (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

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

ANCPI

Nr. cerere 57454
Ziua 15
Luna 11
Anul 2023
Cod verificare
tpc1604922c9

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47367 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	47367	969	Teren nemprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1 Se înființează cartea funciara 47367 a imobilului cu numarul cadastral 47367 / UAT Reșita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 inscris in cartea funciara 40185;	A1
20791 / 20/05/2022	
Act Administrativ nr. 228, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 35122, din 18/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA . Act Administrativ nr 145, din 29/03/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE,in condițiile HCL nr.228/12.05.2022, și ale HCL nr. 145/29.03.2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL RESITA**, -DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

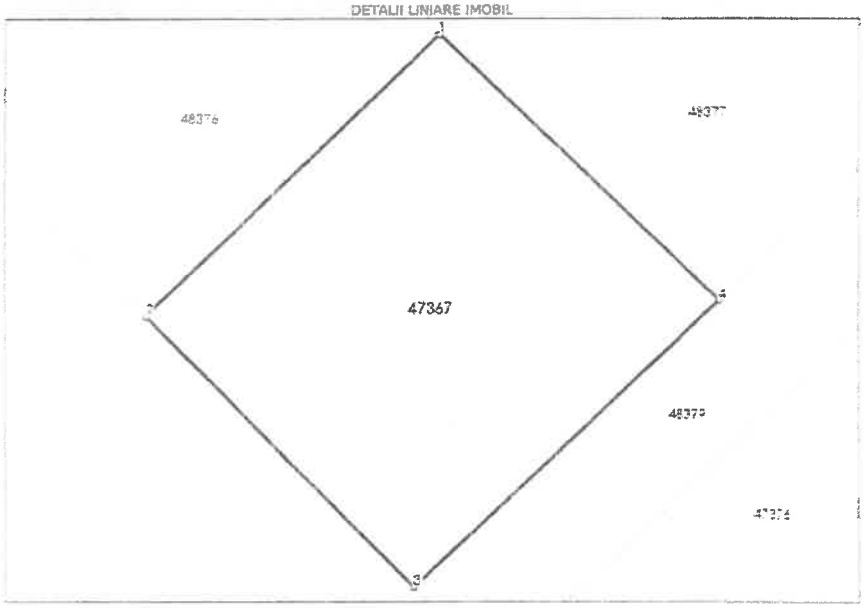
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
47367	969	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	DA	969	-	-	-	

Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public
şi Privat al Municipiului Reşiţa
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 81287
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:	*CF 47376 Cad/Top 47376*
Suprafata teren (mp):	*1981*

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/17.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9709 LEI

1 USD = 4,5496 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 12		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1981 Adresa: CF 47376 Cad/Top 47376	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT	**17.116**	**85.081**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**1981**
Adresa:	**CF 47376 Cad/Top 47376**
Document de proprietate:	**CF 47376 Cad/Top 47376**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT**

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

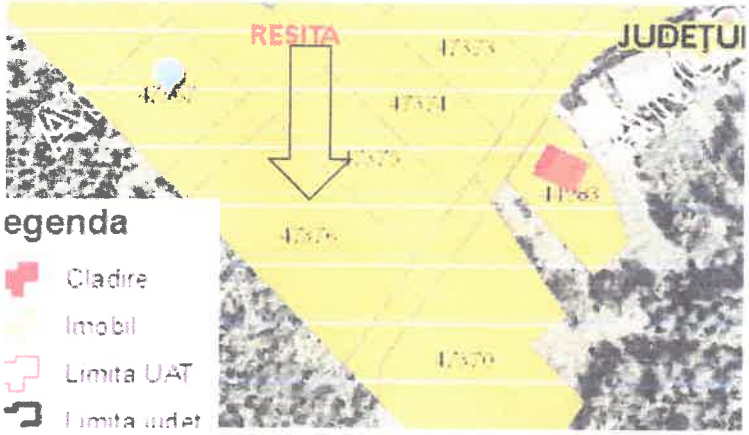
Document de proprietate:	CF 47376 Cad/Top 47376	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47376 Cad/Top 47376
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare

- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau	**42,95**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**1981**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**85.081**	**LEI**		
		17.116	**EUR**		

8. Declaratia de conformitate:

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

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

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

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47376 Cad/Top 47376

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47376 Cad/Top 47376

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.981,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4..1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

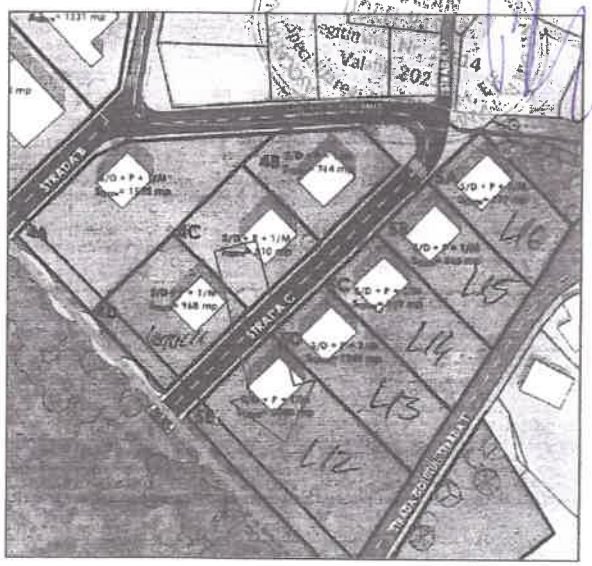
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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





Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.981,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,64**	**5,05**	**5,95**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,64**	**EUR/ mp**	









Teren 1000mp

5 999 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp) **1 000 m²**

Descriere anunt

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



Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp) **12 000 m²**
Tip proprietate **teren mixt**
Inclinare **plat**

Descriere anunt

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

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

Nr. cerere 10300
Ziua 14
Luna 03
Anul 2022
Cod verificare 100113990122

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47376 Reșița

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47376	1.981	Teren neimprejmuit;

Lotul 12

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1 Se înființează cartea funciara 47376 a imobilului cu numarul cadastral 47376 / UAT Resița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 inscris in cartea funciara 40185;	A1
Act Administrativ nr. 18270, din 22/07/2009 emis de BCPI RESITA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE in seria rangului prin incheierea de CF nr 431/14. 07. 1962, din CF pe hirtie 1, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	A1
1) **STATUL ROMAN**	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40185/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 30400 din 16/09/2013;	

C. Partea III. SARCINI .

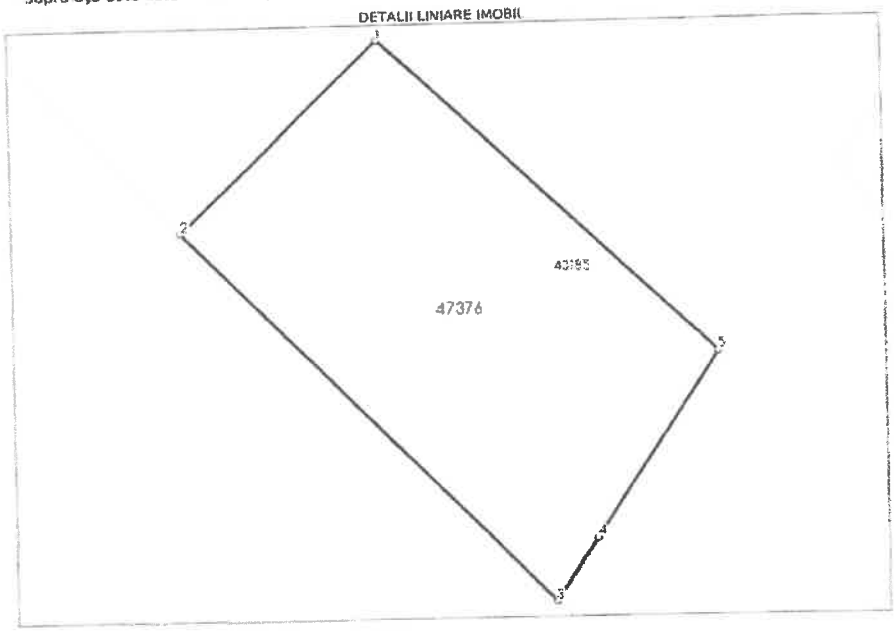
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47376	1.981	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	1.981	-	-		

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. 81288
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa: *CF 47375 Cad/Top 47375*

Suprafata teren (mp): *1050*

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/17.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***15514 EI,EPI,EBM,EIF***

Evaluator autorizat POTOCEAN DOREL VASILE Legitimația Nr. 15514 Valabil 2027 ANEVAR

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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,5496 LEI
1 USD = 4,5703 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 13		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1050 Adresa: CF 47375 Cad/Top 47375	MIONICIPIUL RESITA - DOMENIUL PRIVAT	**9.072**	**41.274**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**1050**
Adresa:	**CF 47375 Cad/Top 47375**
Document de proprietate:	**CF 47375 Cad/Top 47375**
Proprietar actual:	**MIONICIPIUL RESITA - DOMENIUL PRIVAT**

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

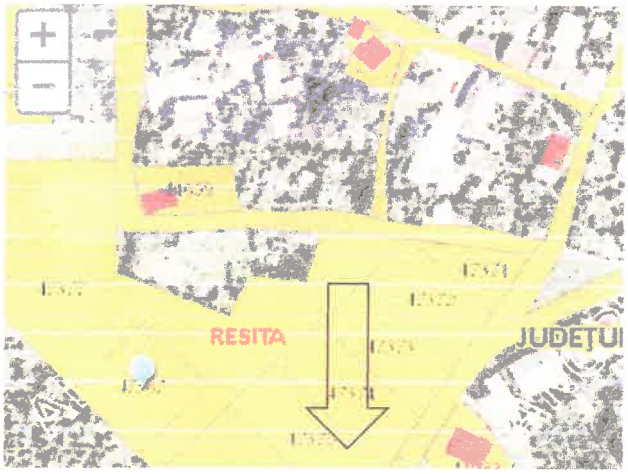
Document de proprietate:	CF 47375 Cad/Top 47375	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47375 Cad/Top 47375
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau		**39,31**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**1050**	**mp**				
Val.de piata a terenului Vpt=		**41.274**		**LEI**		
		9.072		**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MIONICIPIUL RESITA - DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47375 Cad/Top 47375

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47375 Cad/Top 47375

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.050,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

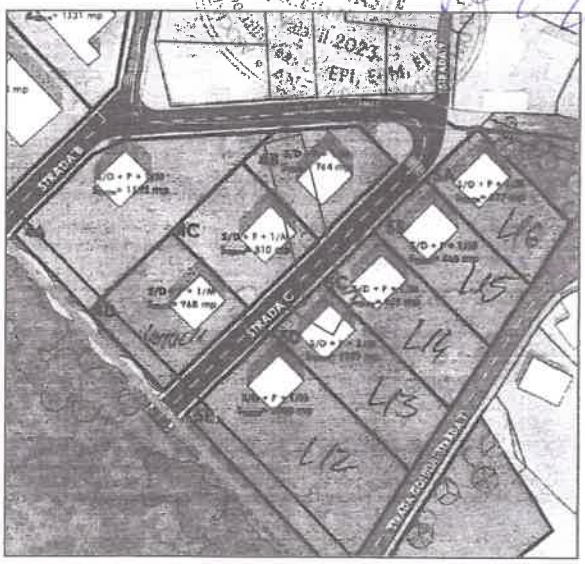
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U** , în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafața de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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





Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.050,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,64**	**5,05**	**5,95**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,64**	**EUR/ mp**	

















Teren 1000mp

5 999 €

6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **1 000 m²**

Descriere anunt

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





Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Relief: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are 5 salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 30-32 case, exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47375 Reșița

Nr. cerere 57462
Ziua 15
Luna 11
Anul 2023

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;	
B1 Se înființează cartea funciară 47375 a imobilului cu numărul cadastral 47375 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 40185 înscris în cartea funciară 40185;	A1
20794 / 20/05/2022	
Act Administrativ nr. 228, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL REȘIȚA; Act Administrativ nr. 35176, din 19/05/2022 emis de MUNICIPIUL REȘIȚA ; Act Administrativ nr. 145, din 29/03/2022 emis de MUNICIPIUL REȘIȚA;	
B5 Intabulare drept de PROPRIETATE, în cond.HCL 228/12.05.2022 și a HCL nr. 145 / 29.03.2022, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL REȘIȚA**, - DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

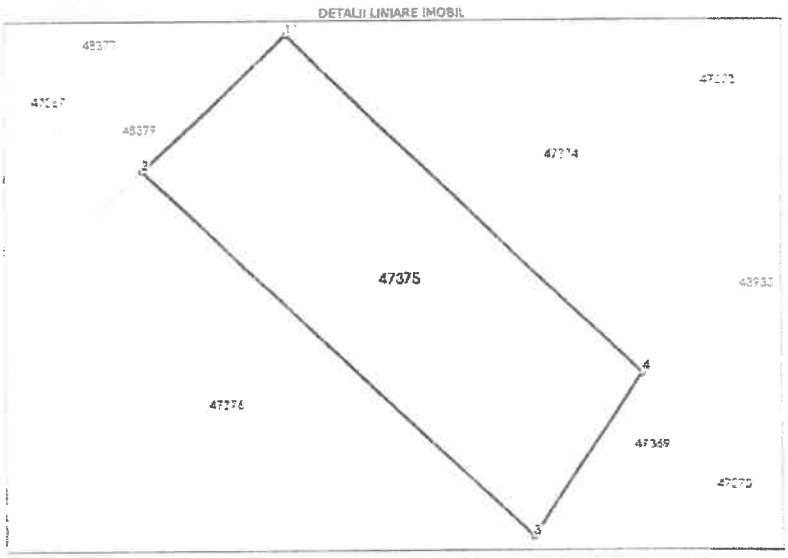
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public
şi Privat al Municipiului Reşiţa
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 81295
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa: *CF 47374 Cad/Top 47374*

Suprafata teren (mp): *959*

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/20.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9709 LEI

1 USD = 4,5496 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 14		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 959 Adresa: CF 47374 Cad/Top 47374	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT	**8.286**	**41.188**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**959**
Adresa:	**CF 47374 Cad/Top 47374**
Document de proprietate:	**CF 47374 Cad/Top 47374**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT**

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

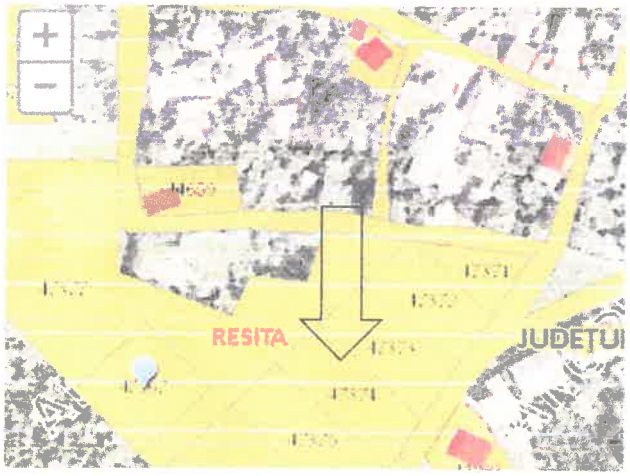
Document de proprietate:	CF 47374 Cad/Top 47374	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47374 Cad/Top 47374
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neimprejmuit

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).

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau	**42,95**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**959**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**41.188**	**LEI**		
		8.286	**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47374 Cad/Top 47374

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47374 Cad/Top 47374

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

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

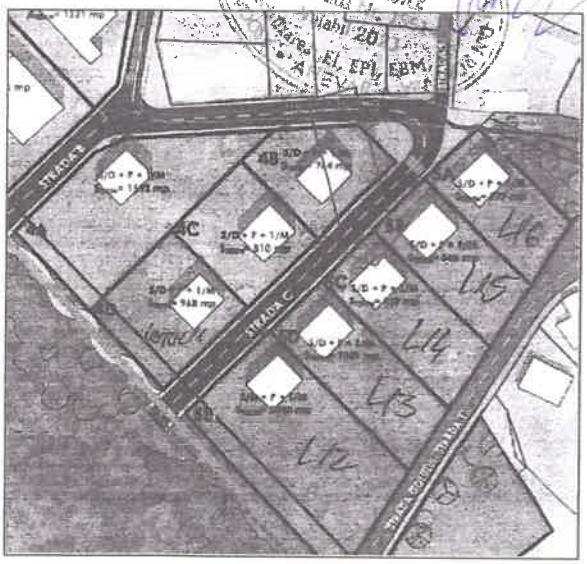
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	1	1
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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





Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafata terenului [mp]	959,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,64**	**5,05**	**5,95**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,64**	**EUR/ mp**	

















Teren 1000mp

5 999 €

6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **1 000 m²**

Descriere anunt

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





Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**

Tip proprietate: **teren mixt**

Relief: **plat**

Descriere anunt

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

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47374 Reșița

Nr. cerere 57462
Ziua 15
Luna 11
Anul 2023
Cod verificare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	47374	959	Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10300 / 14/03/2022	
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica	
B1 Se înființează cartea funciară 47374 a imobilului cu numărul cadastral 47374 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 40185 înscris în cartea funciară 40185	A1
20795 / 20/05/2022	
Act Administrativ nr. 228, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA, Act Administrativ nr. 3512, din 19/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA , Act Administrativ nr. 145, din 29/03/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA,	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, în cota HCL 228/12.05.2022 si a HCL nr.145 / 29.03.2022, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RESITA - DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

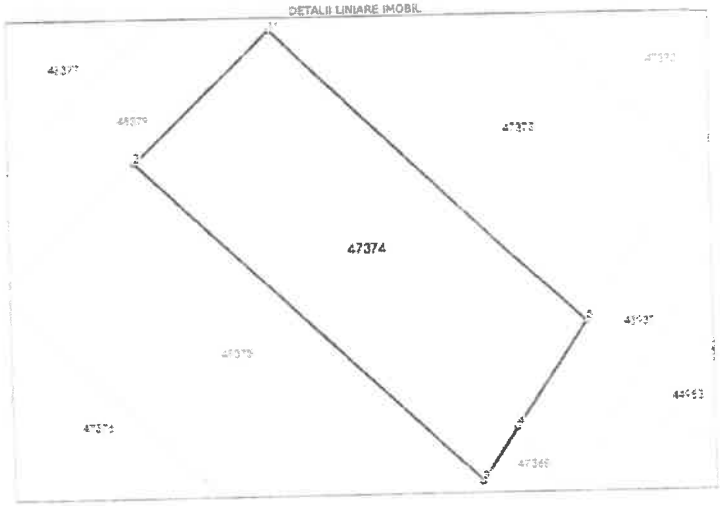
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
47374	959	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. Tabla	Observații / Referințe
1	pasune	DA	959				

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. 81300
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa: *CF 47373 Cad/Top 47373*

Suprafata teren (mp): *868*

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/17.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9709 LEI
1 USD = 4,5496 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 15		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 868 Adresa: CF 47373 Cad/Top 47373	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT	**7.500**	**37.279**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**868**
Adresa:	**CF 47373 Cad/Top 47373**
Document de proprietate:	**CF 47373 Cad/Top 47373**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT**

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

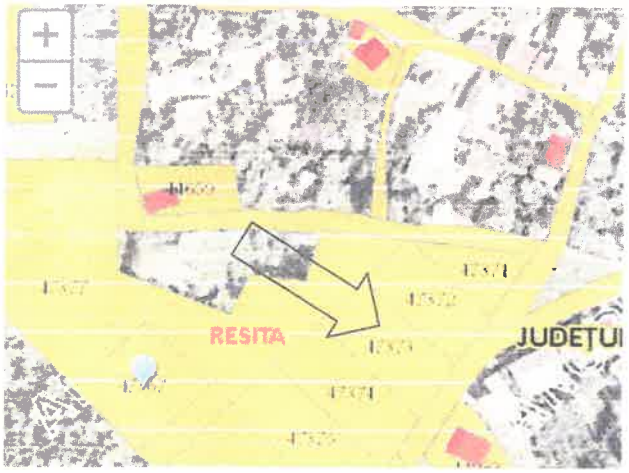
Document de proprietate:	CF 47373 Cad/Top 47373	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47373 Cad/Top 47373
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neimprejmuit

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).

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau	**42,95**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**868**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**37.279**	**LEI**		
		7.500	**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47373 Cad/Top 47373

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47373 Cad/Top 47373

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

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

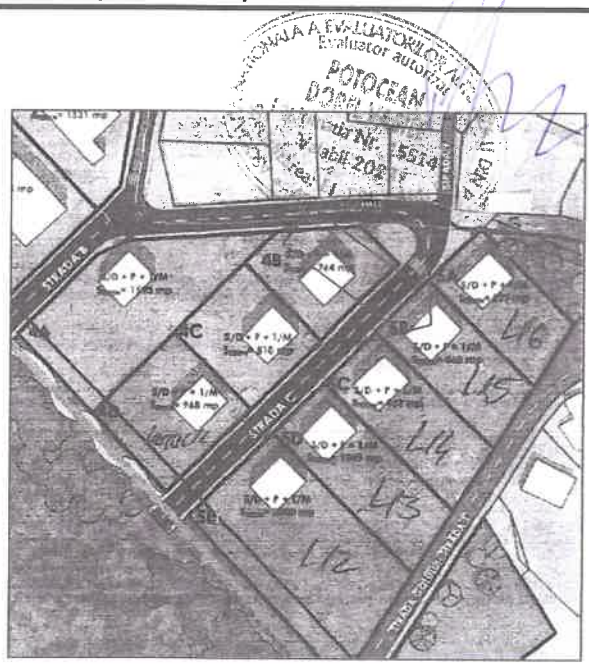
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafața de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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





Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar. (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafaţa terenului [mp]	868,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,64**	**5,05**	**5,95**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,64**	**EUR/ mp**	







« Inapoi la cautare





Teren 1000mp

5 999 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **1 000 m²**

Descriere anunt

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

« Inapoi la cautare





Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**
Tip drum acces: **teren mixt**
Relief: **plat**

Descriere anunt

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

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel/fax: 0255-212483
E-mail: patrimoniu@primariaresita.ro
Nr. 81306
Ziua 21 Luna 11 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

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

Luna si anul elaborarii:	***20.11.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**80568/20.11.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.11.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9709 LEI

1 USD = 4,5496 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.11.2023			
	LOT 16		Teren intravilan Suprafata teren (mp): 777 Adresa: CF 47372 Cad/Top 47372	MINICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT	**6.713**	**33.371**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**777**
Adresa:	**CF 47372 Cad/Top 47372**
Document de proprietate:	**CF 47372 Cad/Top 47372**
Proprietar actual:	**MINICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT**

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

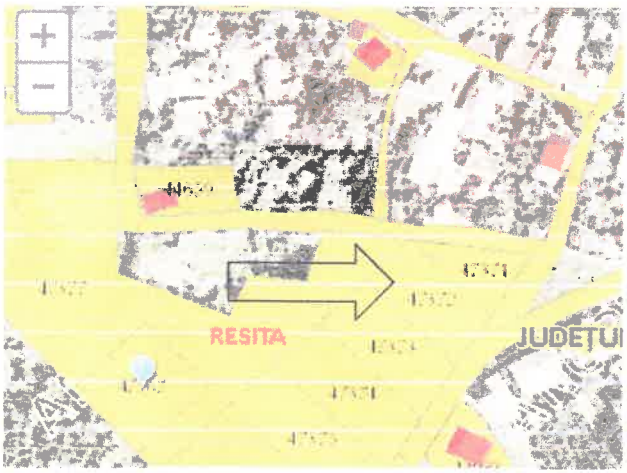
Document de proprietate:	CF 47372 Cad/Top 47372	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 47372 Cad/Top 47372
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata, in curs de amenajare
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,64	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,64**	**EUR/mp**	sau		**42,95**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**777**	**mp**				
Val.de piata a terenului Vpt=		**33.371**		**LEI**		
		6.713		**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MINICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 47372 Cad/Top 47372

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47372 Cad/Top 47372

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 777,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		100-200	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		100-200	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

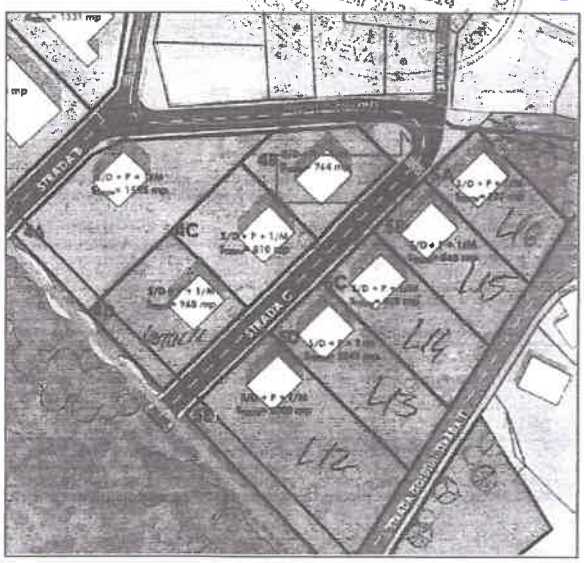
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
4.	Suprafaţa terenului [mp].	1000	12000	2164
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**6,00**	**10,00**	**12,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**6,000**	**10,000**	**12,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/noi.2023**	**storia.ro/noi.2023**	**olx.ro/noi.2023**

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 T.V.A.

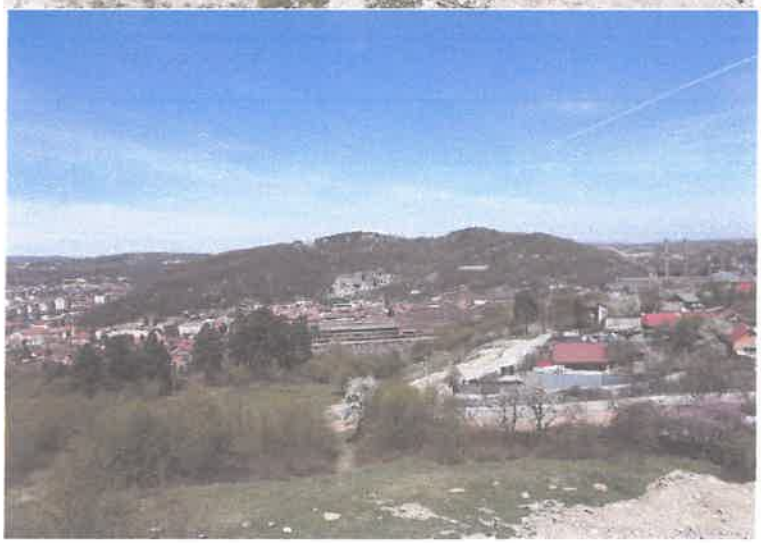




Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar, (oferte) –		**6**	**10**	**12**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/noi.2023	storia.ro/noi.2023	olx.ro/noi.2023
	corectie procentuala		20%	10%	10%
	corectie bruta		1,20	1,00	1,20
	Pret corectat		**7,20**	**11,00**	**13,20**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Valea Terovei	Statia Meteo	Km.5
	corectie procentuala		20%	-20%	-20%
	corectie bruta		1,44	-2,20	-2,64
	Pret corectat		**8,64**	**8,80**	**10,56**
3	Suprafaţa terenului [mp]	777,00	1000	12000	2164
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,88	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**9,68**	**10,56**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	-10%	-20%
	corectie bruta		0,00	-0,97	-2,11
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,64**	**8,71**	**8,45**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,64**	**5,05**	**5,95**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,64**	**EUR/ mp**	

















Teren 1000mp

5 999 €

6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **1 000 m²**

Descriere anunt

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





Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €

10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

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

ANCPI

Nr. cerere: 57473
Ziua: 15
Luna: 11
Anul: 2023
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47372 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	47372	777	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10300 / 14/03/2022		
Act Notarial nr. 730, din 10/03/2022 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 47372 a imobilului cu numarul cadastral 47372 / UAT Resița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 40185 înscris în cartea funciara 40185;	A1
20799 / 20/05/2022		
Act Administrativ nr. 228, din 12/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA; Act Administrativ nr. 35134, din 19/05/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA , Act Administrativ nr. 145, din 29/03/2022 emis de MUNICIPIUL RESITA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE,în condițiile HCL nr.228/12.05.2022 și ale HCL nr. 145/29.03.2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RESITA, -DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

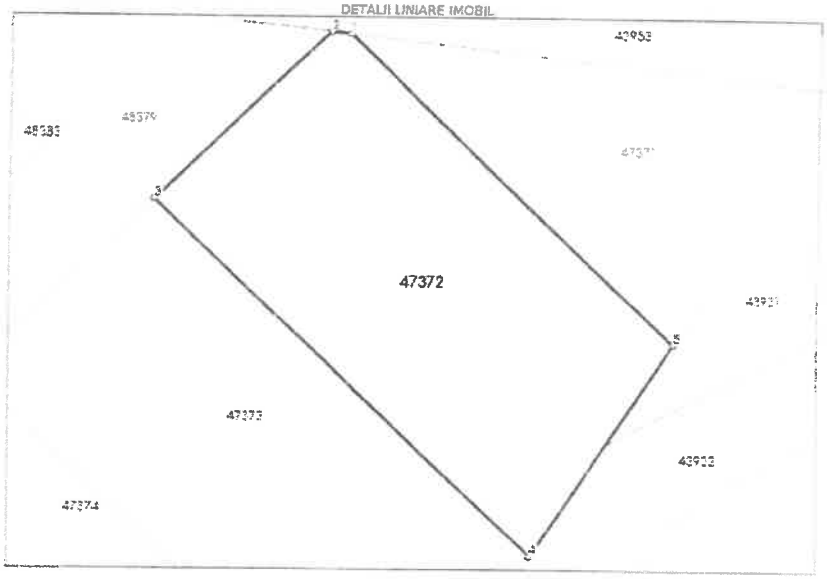
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
47372	777	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

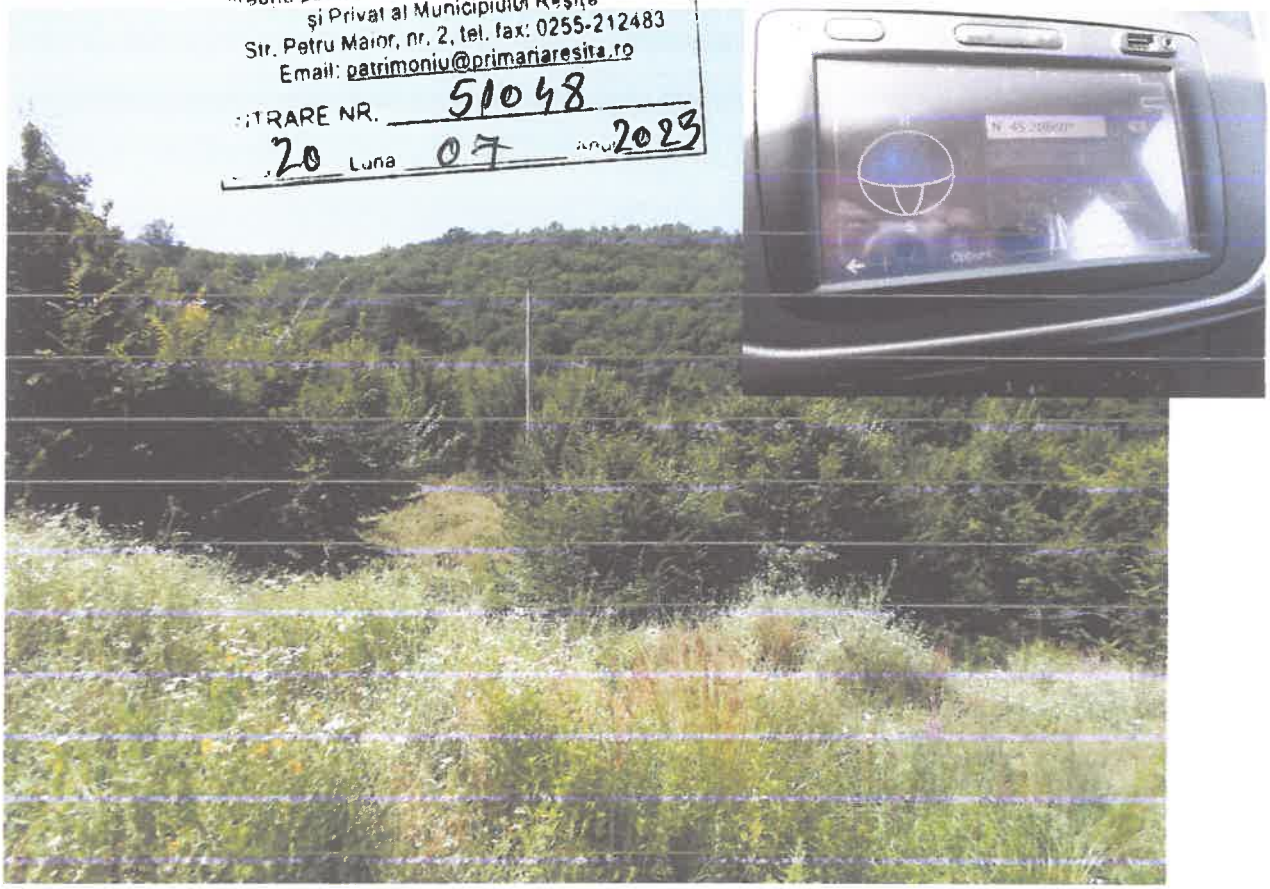
DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	777	-	-	-	

Directia pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 51048
Ziua 20 Luna 07 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:	*CF 48376 -Poiana Golului FN*
Suprafata teren (mp):	*1593*

Luna si anul elaborarii:	***20.07.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**50224/18.07.2023**

Elaborator:	***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel	***15514 EI,EPI,EBM,EIF***

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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 20.07.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9465 LEI

1 USD = 4,4063 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.07.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1593 Adresa: CF 48376 -Poiana Golului FN	MUNICIPIUL RESITA- Domeniul Privat	**12.744**	**63.038**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.
Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.
Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**1593**
Adresa:	**CF 48376 -Poiana Golului FN**
Document de proprietate:	**CF 48376, Cad 48376**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat**

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

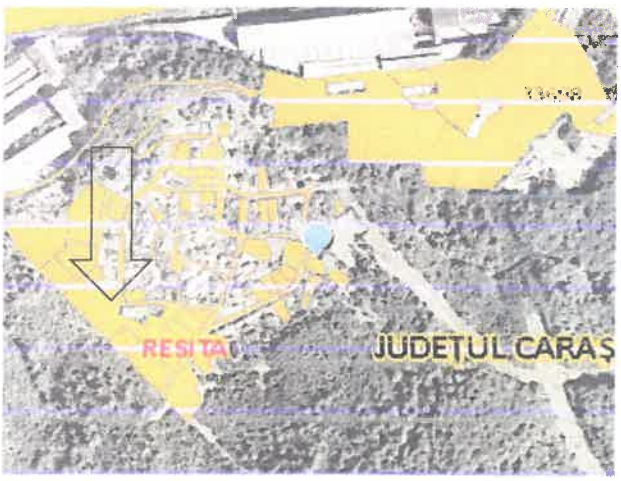
Document de proprietate:	CF 48376, Cad 48376	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 48376, Cad 48376
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata.
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit.

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,00	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,00**	**EUR/mp**	sau		**39,57**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**1593**	**mp**				
Val.de piata a terenului Vpt=		**63.038**		**LEI**		
		12.744		**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 48376 -Poiana Golului FN

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 48376 -Poiana Golului FN

Suprafaţa terenului (propr. integraiă, sau cotă indiviză): 1.593,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				

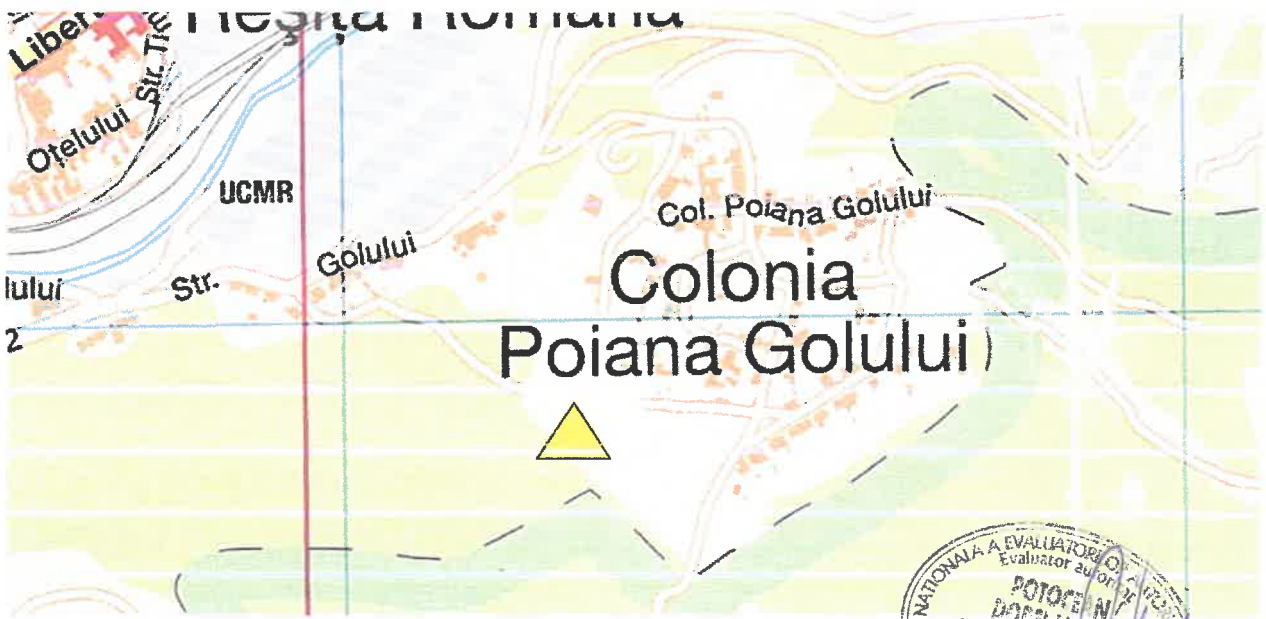
15. Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare

Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafața de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
4.	Suprafaţa terenului [mp].	3000	2273	5775
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**8,00**	**11,00**	**10,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**11,000**	**10,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/ian.2023**	**storia.ro/ian.2023**	**Publi24/ian.2023**

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**8**	**11**	**10**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/ian.2023	storia.ro/ian.2023	Publi24/ian.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**11,00**	**10,00**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-2,20	-2,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.593,00	3000	2273	5775
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**0,00**	**2,20**	**2,00**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,00**	**EUR/ mp**	



Resita, Teren 3000 mp.Privat,Intravilan,Zona Rerik

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nr.11, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

8 €/m²

Comision 0% inclus

Rata estimata
786 RON /luna
Avans
17 828 RON (15%)
Perioada rambursare
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	3.000 m²
Tip teren	Cere informatii
Imobilizabil	Cere informatii
Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere

SEMNEAZĂ PENTRU CLIENȚII NOȘTRI! OFERTĂ: Terenul se află chiar de la Primăria Reșița este delimitat prin Contract de Vânzare Cumpărare în regim privat.

Agenția Imobiliară Activ Imob Resita va pune la dispoziție teren pentru CONSTRUCȚIE CASĂ în Reșița, în zona străzilor Rerik la 2km de drumul principal.

Terenul este proprietate privată și PLAN OFERTĂ în PROPRIETATE DE 100% a unui singur proprietar. Suprafața totală, conform proprietății și actelor de 3000 mp și se află de la Piața Oțelu.

Terenul se află în construcția zonei din IMOB.

Calea de acces chiar și vehicule grele pana în incinta terenului.

Mai mult

https://www.storia.ro/oferta/resita-teren-3000-mp-privat-intravilan-zona-rerik-IDquJK

Resita,Teren 2273 Mp.Memento

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nr.11, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

11 €/m²

Comision 0% inclus

Rata estimata
786 RON /luna
Avans
17 828 RON (15%)
Perioada rambursare
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	2.273 m²
Tip teren	Cere informatii
Imobilizabil	Cere informatii
Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere

SEMNEAZĂ PENTRU CLIENȚII NOȘTRI! OFERTĂ: Terenul se află chiar de la Primăria Reșița este delimitat prin Contract de Vânzare Cumpărare în regim privat.

Agenția Imobiliară Activ Imob Resita va pune la dispoziție teren pentru CONSTRUCȚIE CASĂ în Reșița, în zona Calea Caransebesului la 4m de drumul principal.

Terenul are o suprafață totală de 2273 mp și se află în proprietatea [illegible] de 4 Para de proprietate.

Calea de acces chiar și vehicule grele pana în incinta terenului.

Mai mult

https://www.storia.ro/oferta/resita-teren-2273-mp-memento-IDBqp

2/3/23, 9:41 AM Vand teren intravilan 5775,0 mp front stradal 40 - Resita, Caras-Severin - Publi24

24 +

Specificatii

Suprafata terenului
5775,0 m
Front stradal
40

Descriere

Teren intravilan de vanzare pe Calea Caransebesului in spatele fostului parc de dezmembrari auto. Are fantana pe teren si o parte este padure. Posibilitate parcelare.

Vezi detalii pe

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

ANCPI

Nr. cerere 29576
Ziua 16
Luna 06
Anul 2023
Cod verificare
[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48376 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48376	1.593	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29576 / 16/06/2023		
Act Notarial nr. 1894, din 15/06/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființeaza cartea funciara 48376 a imobilului cu numarul cadastral 48376 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47832 inscris in cartea funciara 47832;	A1
Act Notarial nr. 3604, din 18/10/2022 emis de Dobre Florica;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE - în seria rangului cu încheierea de carte funciara nr 32908/2022- in cond.HCL nr 344/2022,încheierea nr 32910 / 2022- in cond.HCL 345/2022 si încheierea nr 41310 / 2022-in cond. HCL 448/2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL RESITA**, - DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47832/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 43353 din 20/10/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

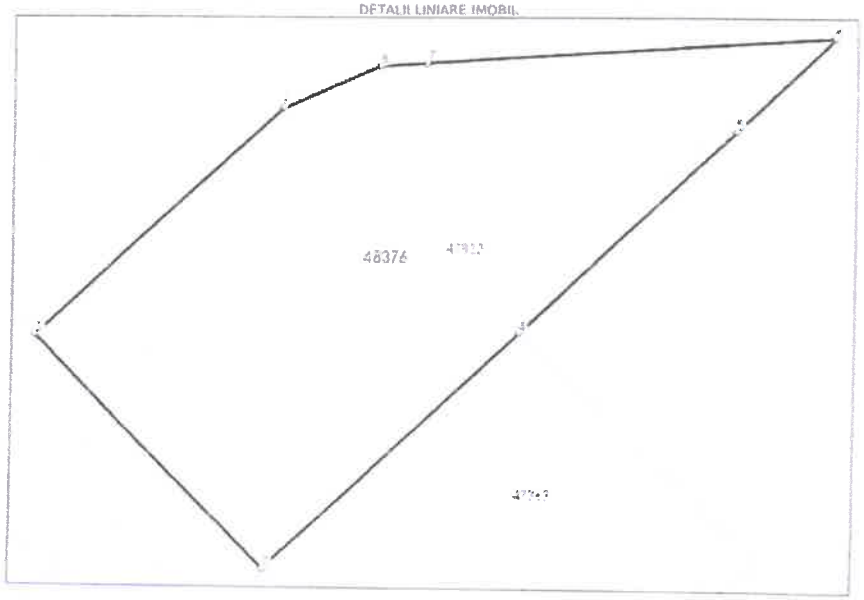
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48376	1.593	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

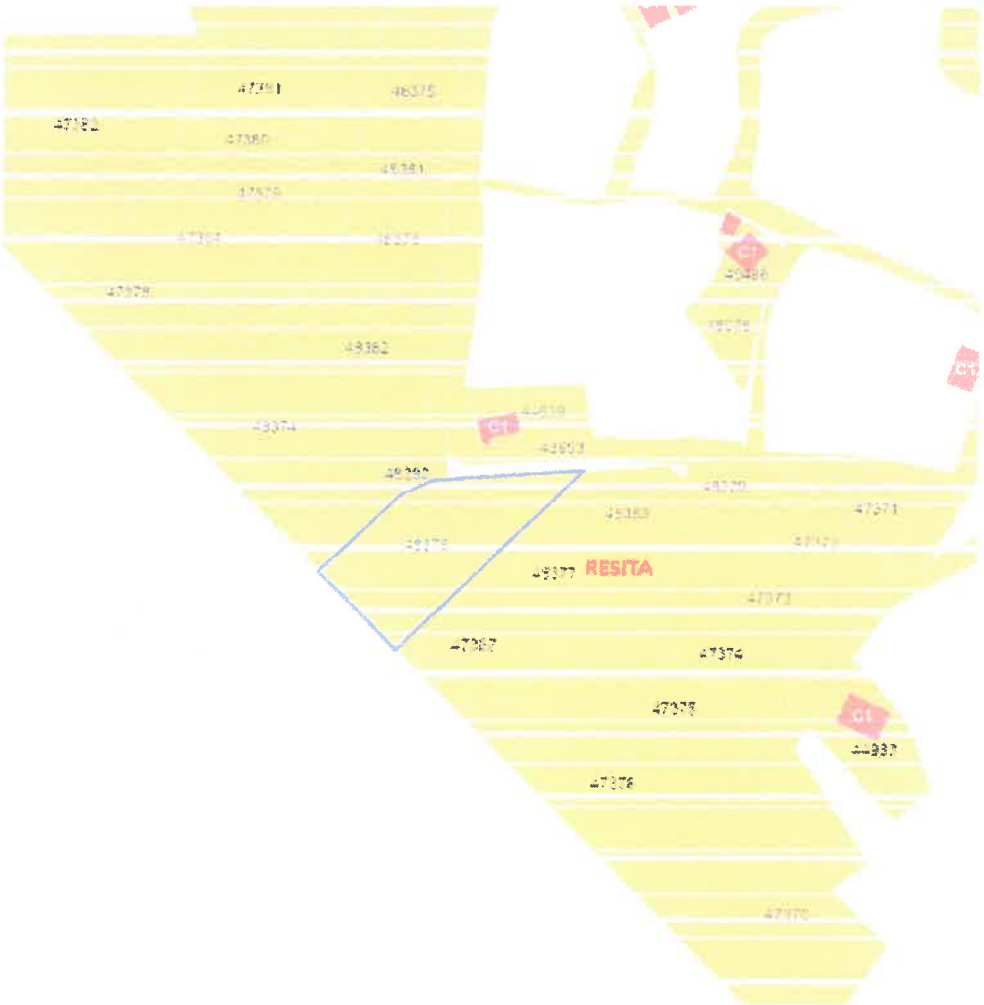
DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	386	-	-	-	
2	pasune	DA	1.207	-	-	-	

Lungime Segmente


RESITA

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. 7049
Ziua 20 Luna 07 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa: *CF 48383 -Poiana Golului FN*

Suprafata teren (mp): *764*

Luna si anul elaborarii:	***20.07.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**50224/18.07.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.07.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9465 LEI

1 USD = 4,4063 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.07.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 764 Adresa: CF 48383 -Poiana Golului FN	MUNICIPIUL RESITA- Domeniul Privat	**6.112**	**30.233**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.
Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.
Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**764**
Adresa:	**CF 48383 -Poiana Golului FN**
Document de proprietate:	**CF 48383, Cad 48383**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat**

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

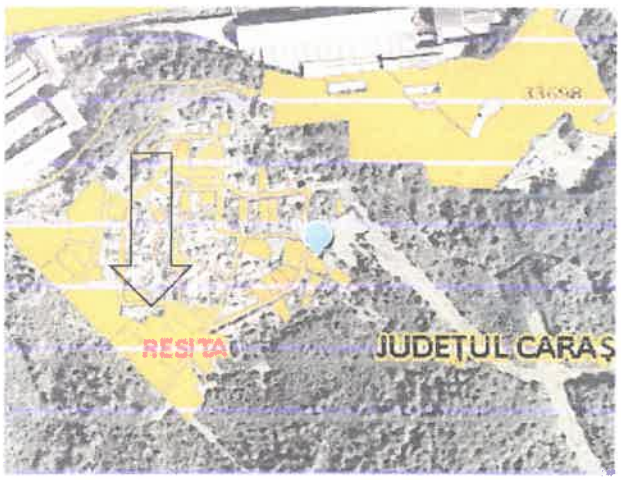
Document de proprietate:	CF 48383, Cad 48383	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 48383, Cad 48383
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata.
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit.

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,00	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,00**	**EUR/mp**	sau		**39,57**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**764**	**mp**				
Val.de piata a terenului Vpt=		**30.233**	**LEI**			
		6.112	**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 reglementariile 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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 48383 -Poiana Golului FN

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 48383 -Poiana Golului FN

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 764,00 [mp]

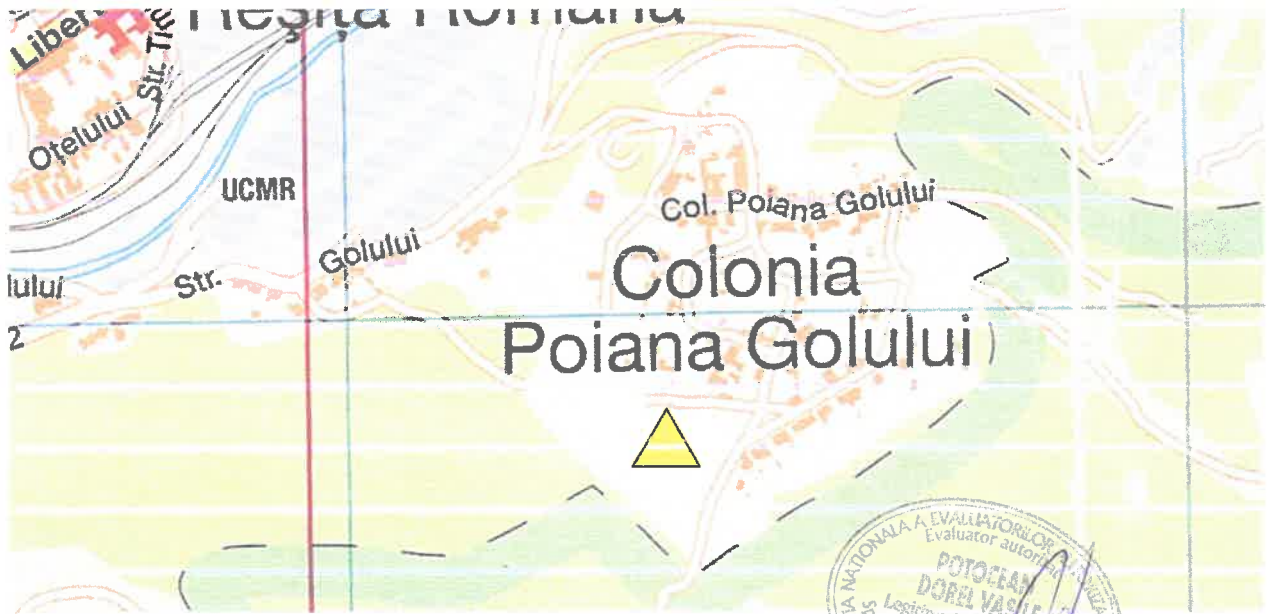
Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- iocuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafața de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza 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 si el traseul format râul Bârzava între văi.				

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
4.	Suprafaţa terenului [mp].	3000	2273	5775
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**8,00**	**11,00**	**10,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**11,000**	**10,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/ian.2023**	**storia.ro/ian.2023**	**Publi24/ian.2023**

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**8**	**11**	**10**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/ian.2023	storia.ro/ian.2023	Publi24/ian.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**11,00**	**10,00**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-2,20	-2,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
3	Suprafaţa terenului [mp]	764,00	3000	2273	5775
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**0,00**	**2,20**	**2,00**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,00**	**EUR/ mp**	



Resita, teren 3000 mp.Privat,intravilan,Zona Rerik

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null Caras-Severin (judet), Valea Domenului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

8 €/m²

Preturile pot creste

Rata estimata
705 RON /luna
4,49%
17 820 RON (15%)
Perioada imprumutului
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	3.000 m²
Tip teren	Cere informații
Inclinatie	Cere informații
Securitate	Cere informații
Vizionare la distanta	Cere informații
Tip vanzator	agentie

Descriere

BENEFICII PENTRU CLIENTII AOLSTEI DE CARTE Terenul se vinde la Primaria Resita prin intermediul unui Contract de Vanzare Cumparare in regim privat

Agentia imobiliara Aolstei Invest Resita va pune la dispozitie acest teren, CONSTRUCTII CASA in Resita, in zona Lunca Carasmestecului la km 3+ accesul din strada principala de la Rute Ocolo.

Terenul are o suprafata totala de 3000 mp si o latura cu calea de acces 15 din care 7 m PROPRIETATE DE 90% drumul pentru vanzare la pretul de 8 euro mp negociabil

Calea de acces catre o cariera, gata pusa la dispozitie de catre

In terenul se afla o constructie veche din BCA

Mai multe

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-3000-mp-privat-intravilan-zona-rerik-ID...

Resita,Teren 2273 Mp.Memento

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null, Caras-Severin (judet), Valea Domenului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

11 €/m²

Preturile pot creste

Rata estimata
705 RON /luna
4,49%
17 820 RON (15%)
Perioada imprumutului
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	2.273 m²
Tip teren	Cere informații
Inclinatie	Cere informații
Securitate	Cere informații
Vizionare la distanta	Cere informații
Tip vanzator	agentie

Descriere

BENEFICII PENTRU CLIENTII AOLSTEI DE CARTE Terenul se vinde la Primaria Resita prin intermediul unui Contract de Vanzare Cumparare in regim privat

Agentia imobiliara Aolstei Invest Resita va pune la dispozitie acest teren, CONSTRUCTII CASA in Resita, in zona Lunca Carasmestecului la km 3+ accesul din strada principala de la Rute Ocolo.

Terenul are o suprafata totala de 3000 mp si o latura cu calea de acces 15 din care 7 m PROPRIETATE DE 90% drumul pentru vanzare la pretul de 8 euro mp negociabil

Calea de acces catre o cariera, gata pusa la dispozitie de catre

In terenul se afla o constructie veche din BCA

Mai multe

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-2273-mp-memento-ID...

2/3/23, 9:41 AM Vand teren intravilan 5775,0 mp front stradal 40 - Resita, Caras-Severin - Publi24

Specificatii

Suprafata terenului
5775,0 m
Front stradal
40

Descriere

Teren intravilan de vanzare pe Calea Caransebesului in spatele fostului parc de dezmembrari auto. Are fantana pe teren si o parte este padure. Posibilitate parcelare.

Vezi detalii pe

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48383 Reșița

Nr. cerere 29576
Ziua 16
Luna 06
Anul 2023
Cod verificare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48383	764	Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29576 / 16/06/2023		
Act Notarial nr. 1894, din 15/06/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48383 a imobilului cu numarul cadastral 48383 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47832 inscris in cartea funciara 47832;	A1
Act Notarial nr. 3604, din 18/10/2022 emis de Dobre Florica;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE - in seria rangului cu incheierea de carte funciara nr 32908/2022- in cond.HCL nr 344/2022,incheierea nr 32910 / 2022- in cond.HCL 345/2022 si incheierea nr 41310 / 2022-in cond. HCL 448/2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL RESITA**, - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVATII: poziție transcrisă din CF 47832/Reșița, inscrisă prin incheierea nr. 43353 din 20/10/2022.*	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

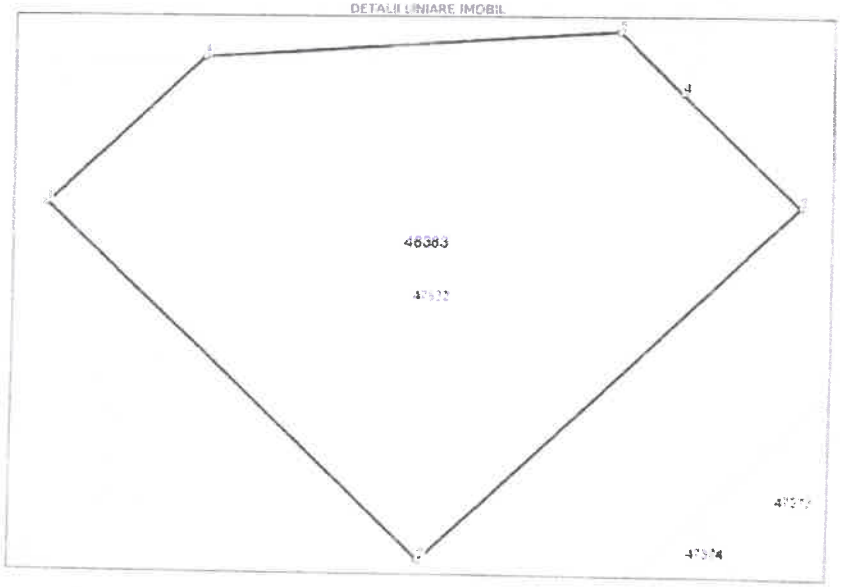
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48383	764	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	445	-	-	-	
2	pasune	DA	319	-	-	-	

Lungimi Segmente


33712
33711
PESITA

Direcția pentru Administrarea Domeniului Publ
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 51055
Ziua 20 Luna 07 An 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:	*CF 48375 -Poiana Golului FN*
Suprafata teren (mp):	*928*

Luna si anul elaborarii:	***20.07.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**50224/18.07.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.07.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9465 LEI
1 USD = 4,4063 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.07.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 928 Adresa: CF 48375 -Poiana Golului FN	MUNICIPIUL RESITA- Domeniul Privat	**7.424**	**36.723**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**928**
Adresa:	**CF 48375 -Poiana Golului FN**
Document de proprietate:	**CF 48379, Cad 48379**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat**

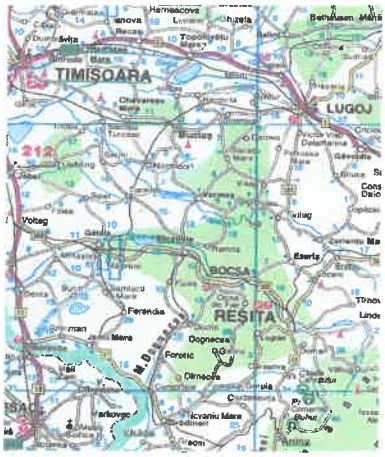
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in consideratie la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

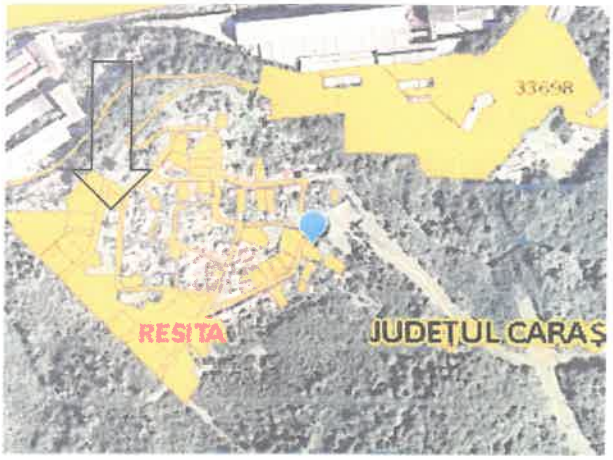
Document de proprietate:	CF 48379, Cad 48379	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 48379, Cad 48379
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata.
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit.

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,00	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,00**	**EUR/mp**	sau		**39,57**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**928**	**mp**				
Val.de piata a terenului Vpt=		**36.723**		**LEI**		
		7.424		**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 48375 -Poiana Golului FN

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 48375 -Poiana Golului FN

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

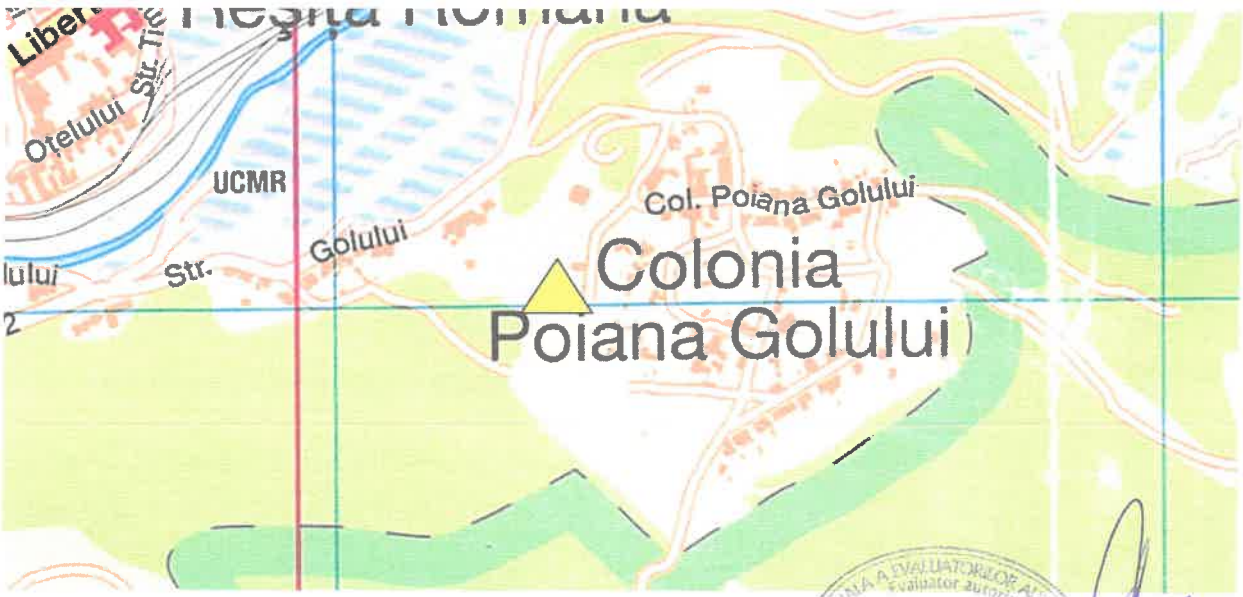
Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea* ***Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru* ***T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui* ***D***)**:**				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui* ***B***)**:**				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu pozitia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
4.	Suprafaţa terenului [mp].	3000	2273	5775
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**8,00**	**11,00**	**10,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**11,000**	**10,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/ian.2023**	**storia.ro/ian.2023**	**Publi24/ian.2023**

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**8**	**11**	**10**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/ian.2023	storia.ro/ian.2023	Publi24/ian.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**11,00**	**10,00**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-2,20	-2,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
3	Suprafata terenului [mp]	928,00	3000	2273	5775
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			**8,00**	**8,80**	**8,00**
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			**0,00**	**2,20**	**2,00**
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			**8,00**	**EUR/ mp**	



Resita, teren 3000 mp.Privat,intravilan,zona Renk

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

8 €/m²

Pret/luna sau anual

Rata estimata
706 RON /luna
Avans
17.828 RON (15%)
Perioada imprumutului
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	3.000 m²
Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii
Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere

...Agenta Imobiliara Activ Imob Resita va pune la dispozitie teren pentru CONSTRUCTIE CASA in Resita in zona gradinilor Renk la 2o m de drumul principal

de la Piata Ocoo

In teren se afla o constructie mica din BCA

Mai mult

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-3000-mp-privat-intravilan-zona-renk-ID...

Resita,Teren 2273 Mp.Memento

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

11 €/m²

Pret/luna sau anual

Rata estimata
706 RON /luna
Avans
17.828 RON (15%)
Perioada imprumutului
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	2.273 m²
Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii
Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere

Mai mult

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-2273-mp-memento-ID...

24

Specificatii

Suprafata terenului
5775,0 m
Front stradal
40

Descriere

Teren intravilan de vanzare pe Calea Caransebesului in spatele fostului parc de dezmembrari auto. Are fantana pe teren si o parte este padure. Posibilitate parcelare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

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

ANCPI

Nr. cerere 29576
Ziua 16
Luna 06
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr 48375 Resita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	48375	928	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29576 / 16/06/2023		
Act Notarial nr. 1894, din 15/06/2023 emis de Dobre Florica:		
B1	Se înființează cartea funciară 48375 a imobilului cu numărul cadastral 48375 / UAT Resița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47832 înscris în cartea funciară 47832.	A1
Act Notarial nr. 3604, din 18/10/2022 emis de Dobre Florica:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE - în seria rangului cu încheierea de carte funciară nr 32908/2022- în cond.HCL nr 344/2022,încheierea nr 32910 / 2022- în cond.HCL 345/2022 și încheierea nr 41310 / 2022-în cond. HCL 448/2022, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) **MUNICIPIUL REȘIȚA**, - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 47832/Reșița, înscrisă prin încheierea nr 43353 din 20/10/2022.*	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

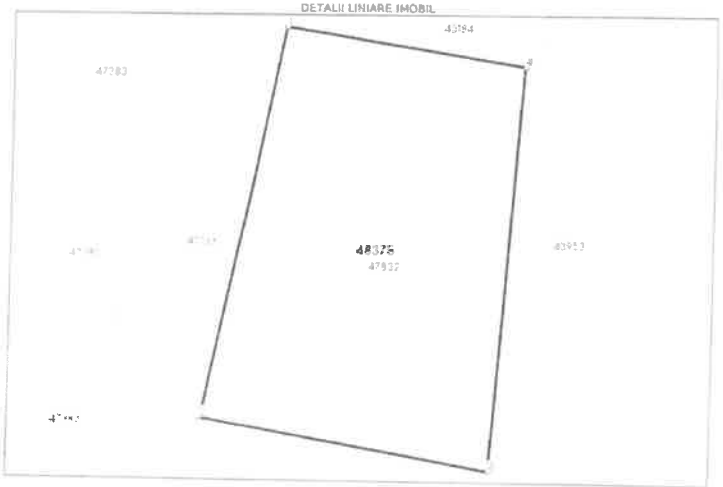
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48375	928	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

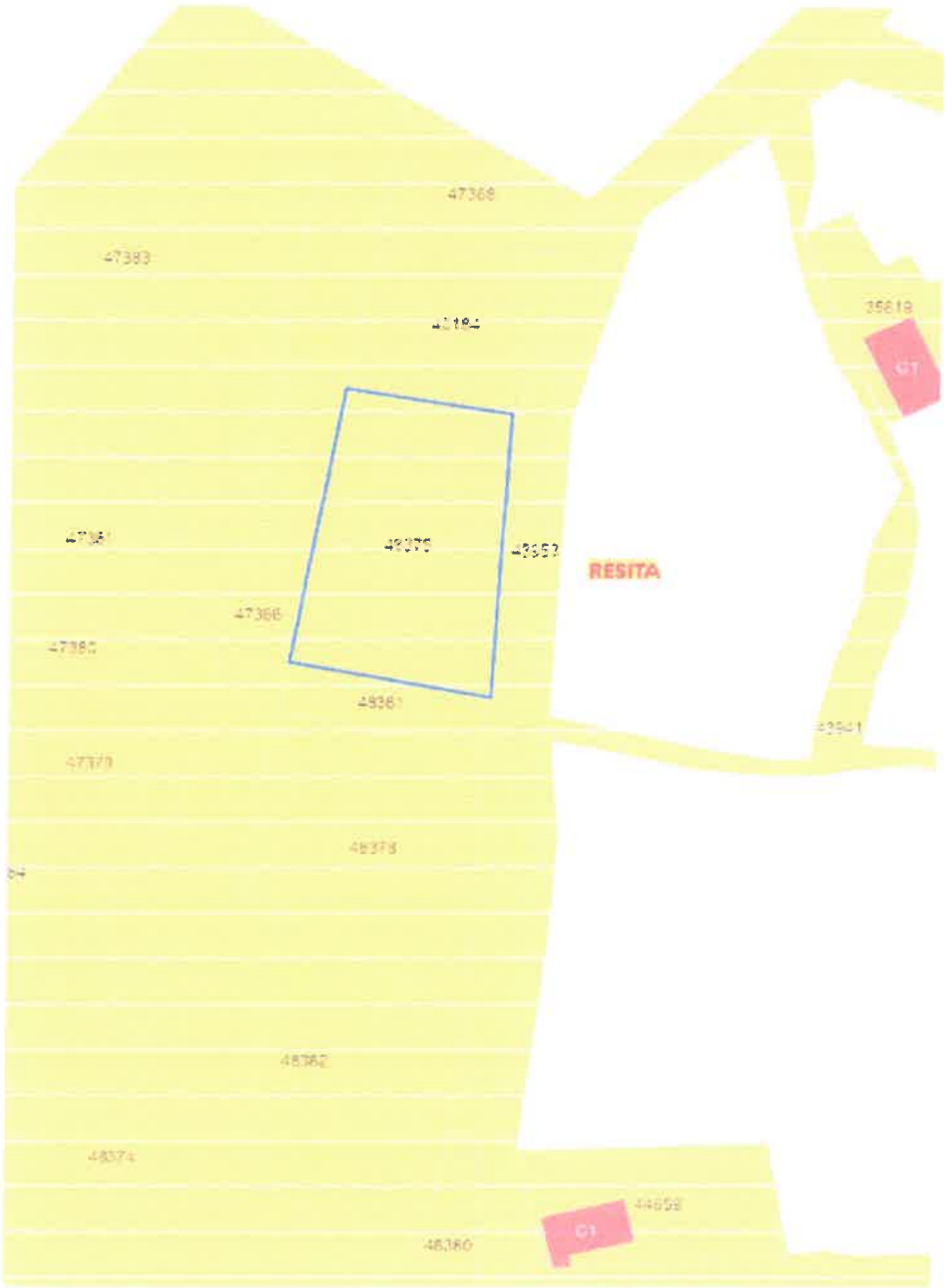
DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	928				

Limbile Semnante


47368
47393
35619
G1
47366
47380
46361
RESITA
C1
46360

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. 51056
Ziua 20 Luna 07 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:	*CF 48382 -Poiana Golului FN*
Suprafata teren (mp):	*1331*

Luna si anul elaborarii:	***20.07.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**50224/18.07.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 20.07.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9465 LEI
1 USD = 4,4063 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.07.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1331 Adresa: CF 48382 -Poiana Golului FN	MUNICIPIUL RESITA- Domeniul Privat	**10.648**	**52.670**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**1331**
Adresa:	**CF 48382 -Poiana Golului FN**
Document de proprietate:	**CF 48382, Cad 48382**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat**

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

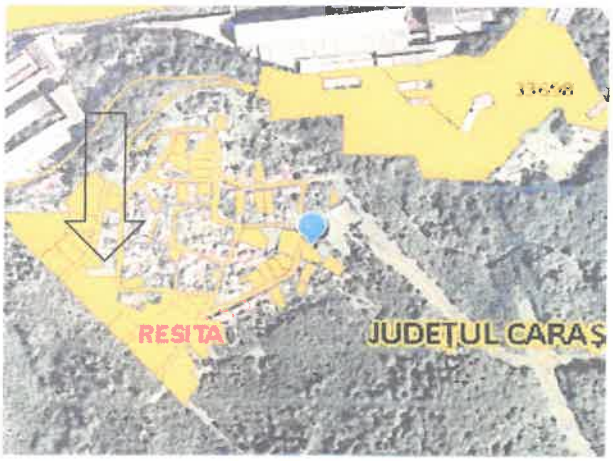
Document de proprietate:	CF 48382, Cad 48382	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 48382, Cad 48382
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata.
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit.

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,00	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,00**	**EUR/mp**	sau		**39,57**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**1331**	**mp**				
Val.de piata a terenului Vpt=		**52.670**		**LEI**		
		10.648		**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 48382 -Poiana Golului FN

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 48382 -Poiana Golului FN

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.331,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu pozitia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza 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.				

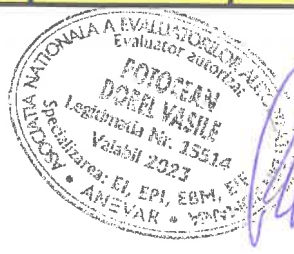
Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
4.	Suprafaţa terenului [mp].	3000	2273	5775
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**8,00**	**11,00**	**10,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**11,000**	**10,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/ian.2023**	**storia.ro/ian.2023**	**Publi24/ian.2023**

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar. (oferte) –		**8**	**11**	**10**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/ian.2023	storia.ro/ian.2023	Publi24/ian.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**11,00**	**10,00**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-2,20	-2,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.331,00	3000	2273	5775
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**0,00**	**2,20**	**2,00**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,00**	**EUR/ mp**	



Resita, Teren 3000 mp.Privat,Intravilan,Zona Renk

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nufi. Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

8 €/m²

Propune un pret

Rata estimata
706 RON /luna
Avans
17.820 RON (15%)
Perioada imprumutului:
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	3.000 m²
Tip teren	Cere informații
Inclinatie	Cere informații
Securitate	Cere informații
Vizionare la distanta	Cere informații
Tip vanzator	agentie

Descriere

BENEFICIAR PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE Terenul nr. este cheie de la Primar a Resita,este dobandit prin Contract de Vanzare Cumparare in regim privat

.. Agentia Imobiliara Activ Imob Resita va pune la dispozitie teren pentru CONSTRUCTIE CASA in Resita in zona gradinilor Renk la 2g m de drumul principal

Terenul este intravilan ,impramut,PLAN DREPT IN PROPORTIE DE 100% cu o usoara coborare, disponibil pentru vanzare pret negociabil la suma de 2700 euro a se d
de la Piata Obor.

Mai mult

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-3000-mp-privat-intravilan-zona-renk-IDqJnK

Resita, Teren 2273 Mp.Memento

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nufi, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

11 €/m²

Propune un pret

Rata estimata
706 RON /luna
Avans
17.820 RON (15%)
Perioada imprumutului:
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	2.273 m²
Tip teren	Cere informații
Inclinatie	Cere informații
Securitate	Cere informații
Vizionare la distanta	Cere informații
Tip vanzator	agentie

Descriere

Terenul are o suprafata totala de 2273 mp si o latura la calea de acces PLAN DREPT IN PROPORTIE DE 100% disponibil pentru vanzare la pretul de 12 euro mp negociabil

Cele de orice fel o vehicule pot para o mare varietate.

Mai mult

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-2273-mp-memento-IDqJ

2/3/23, 9:41 AM Vand teren intravilan 5775,0 mp front stradal 40 - Resita, Caras-Severin - Publi24

24

Specificatii

Suprafata terenului
5775,0 m
Front stradal
40

Descriere

Teren intravilan de vanzare pe Calea Caransebesului in spatele fostului parc de dezmembrari auto. Are fantana pe teren si o parte este padure. Posibilitate parcelare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

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

ANCPI

Nr. cerere 29576
Ziua 16
Luna 06
Anul 2023
Cod verificare 100142005455

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48382 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48382	1.331	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29576 / 16/06/2023	
Act Notarial nr. 1894, din 15/06/2023 emis de Dobre Florica;	
B1 Se înființeaza cartea funciara 48382 a imobilului cu numarul cadastral 48382 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47832 inscris in cartea funciara 47832;	A1
Act Notarial nr. 3604, din 18/10/2022 emis de Dobre Florica;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE - in seria rangului cu incheierea de carte funciara nr 32908/2022- in cond.HCL nr 344/2022,incheierea nr 32910 / 2022- in cond.HCL 345/2022 si incheierea nr 41310 / 2022-in cond. HCL 448/2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) **MUNICIPIUL RESITA**, - DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47832/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 43353 din 20/10/2022.	

C. Partea III. SARCINI .

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

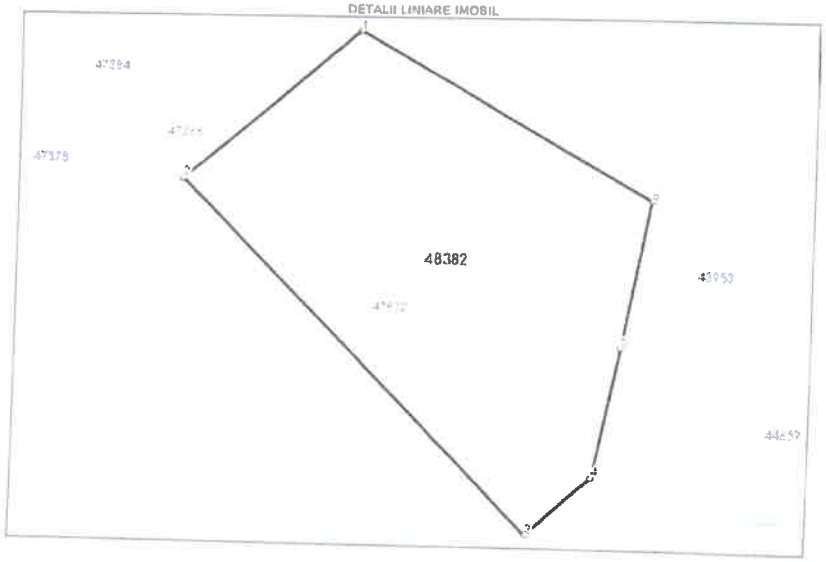
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48382	1.331	

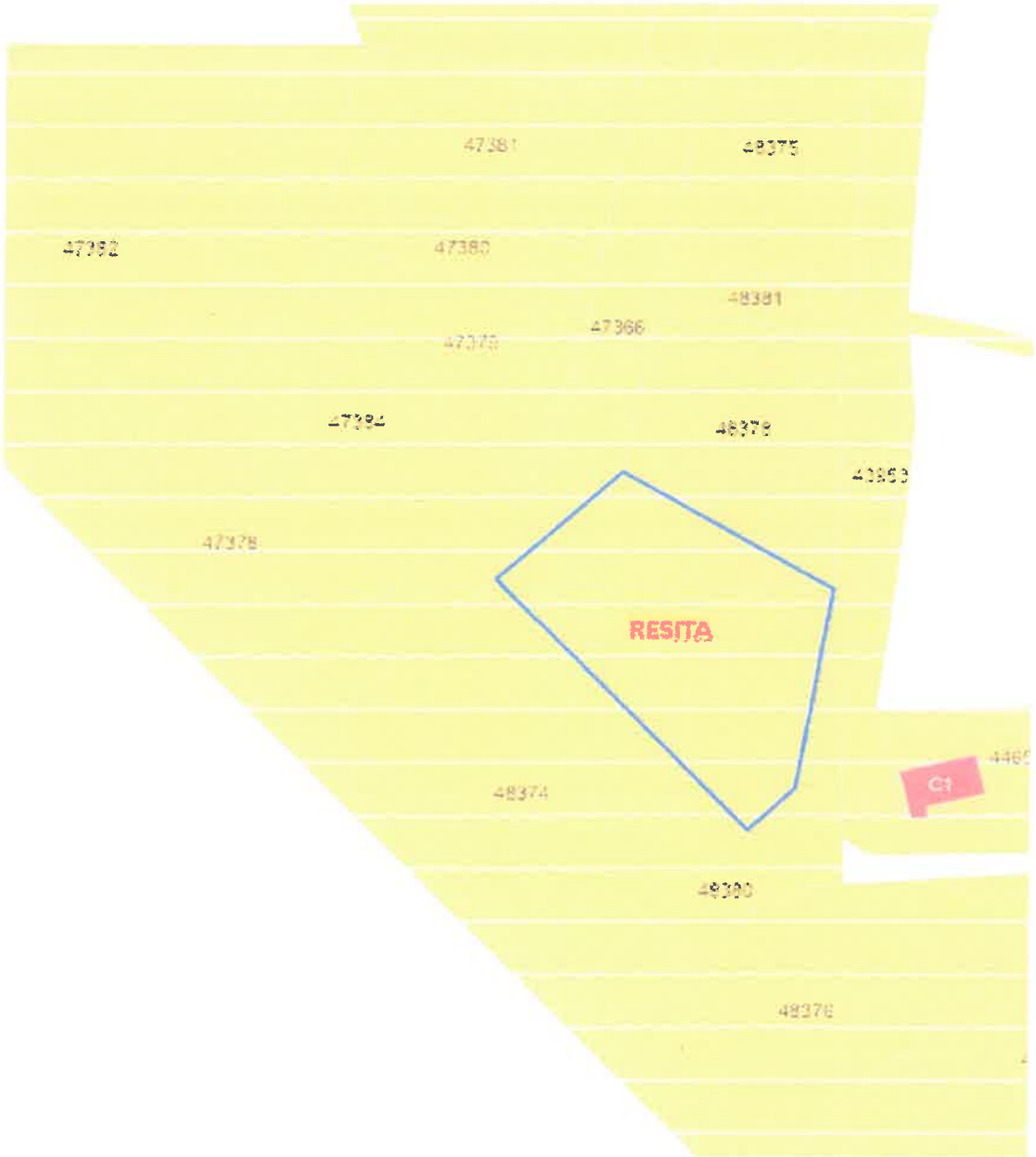
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	387	-	-	-	
2	curti constructii	DA	621	-	-	-	
3	pasune	DA	323	-	-	-	


47381
48375
47382
47380
48381
47366
47378
47384
48379
47377
RESITA
C1
48374
48380
48376

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. 51057
Ziua 20 Luna 07 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa: *CF 48378 -Poiana Golului FN*

Suprafata teren (mp): *901*

Luna si anul elaborarii:	***20.07.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**50224/18.07.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***15514*** ***EI,EPI,EBM,EIF***

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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 20.07.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9465 LEI
1 USD = 4,4063 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.07.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 901 Adresa: CF 48378 -Poiana Golului FN	MUNICIPIUL RESITA- Domeniul Privat	**7.208**	**35.654**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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 documeritatiile 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.:	**901**
Adresa:	**CF 48378 -Poiana Golului FN**
Document de proprietate:	**CF 48378, Cad 48378**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat**

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

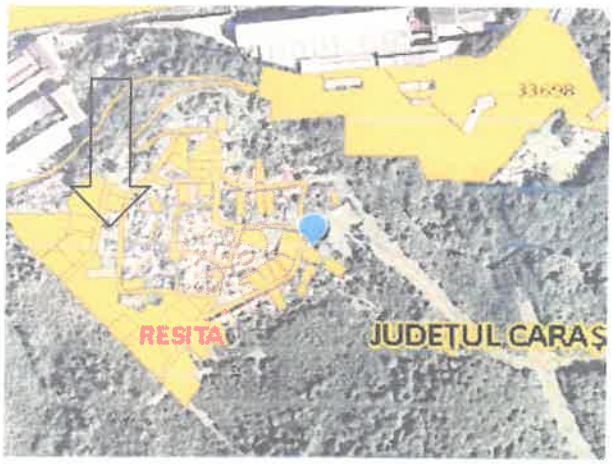
Document de proprietate:	CF 48378, Cad 48378	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 48378, Cad 48378
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata.
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit.

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,00	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,00**	**EUR/mp**	sau	**39,57**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**901**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**35.654**	**LEI**		
		7.208	**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 48378 -Poiana Golului FN

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 48378 -Poiana Golului FN

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 901,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***)**:**				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***)**:**				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U** , în corelare cu poziţia **1** de mai sus*)**:**				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza 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	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
4.	Suprafaţa terenului [mp].	3000	2273	5775
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**8,00**	**11,00**	**10,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**11,000**	**10,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/ian.2023**	**storia.ro/ian.2023**	**Publi24/ian.2023**

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.



ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15516
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar. (oferte) –		**8**	**11**	**10**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/ian.2023	storia.ro/ian.2023	Publi24/ian.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**11,00**	**10,00**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-2,20	-2,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
3	Suprafaţa terenului [mp]	901,00	3000	2273	5775
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**0,00**	**2,20**	**2,00**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,00**	**EUR/ mp**	

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimaţia Nr. 15514 Valabil 2023 Specializarea: EI, EPI, EBM, ANEVAR

Resita, teren 3000 mp.Privat,intravilan,zona Renk

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

8 €/m²

Prezinta un risc

Rata estimata
706 RON /luna
Avans
17.820 RON (15%)
Perioada imprumutului
30 ani

Foloseste calculatorul de credite (https://creditare.storia.ro/?utm_source=storia&utm_medium=banner&utm_content=morgage_simulator&utm_campaign=

Prezentare generala

Suprafata	3.000 m²
Tip teren	Cere informații
Inclinatie	Cere informații
Securitate	Cere informații
Vizionare la distanta	Cere informații
Tip vanzator	agentie

Descriere

BENEFICIAZI DE CLIENTII NOSTRI CLIENTI ACESTE OFERTE: Terenul nu este inclus la Primaria Resita pana intocmirii prin Contract de Vanzare Cumparare a viitorului proiect

Agentia Imobiliara Activ Imob Resita va pune la dispozitie teren pentru CONSTRUCTIE CASA in Resita in zona gradinilor Renk la 2km de drumul principal

Terenul este situat in intravilan,PLAN DIN PROPRIETATE DE 100% cu [illegible] deschise, [illegible] pentru racordare [illegible] la cota de 2100 metri de la Piata Dacia

In zona se afla [illegible] inclusiv BCA

Este de asemenea o varianta buna pentru [illegible]

Mai mult

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-3000-mp-privat-intravilan-zona-renk-ID...

Resita,Teren 2273 Mp.Memento

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

11 €/m²

Prezinta un risc

Rata estimata
706 RON /luna
Avans
17.820 RON (15%)
Perioada imprumutului
30 ani

Foloseste calculatorul de credite (https://creditare.storia.ro/?utm_source=storia&utm_medium=banner&utm_content=morgage_simulator&utm_campaign=ros)

Prezentare generala

Suprafata	2.273 m²
Tip teren	Cere informații
Inclinatie	Cere informații
Securitate	Cere informații
Vizionare la distanta	Cere informații
Tip vanzator	agentie

Descriere

BENEFICIAZI DE CLIENTII NOSTRI CLIENTI ACESTE OFERTE: Terenul nu este inclus la Primaria Resita pana intocmirii prin Contract de Vanzare Cumparare a viitorului proiect

Agentia Imobiliara Activ Imob Resita va pune la dispozitie teren pentru CONSTRUCTIE CASA in Resita in zona Calea Caransebesului la km 3+4 aproape de drumul principal

Terenul are o suprafata totala de 2273 mp de o latura la calea de acces PLAN DIN PROPRIETATE DE 100% disponibil pentru vanzare la pretul de 10 euro mp negociabil.

Este de asemenea o varianta buna pentru [illegible]

Mai mult

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-2273-mp-memento-ID...

24 +

Specificatii

Suprafata terenului
5775,0 m
Front stradal
40

Descriere

Teren intravilan de vanzare pe Calea Caransebesului in spatele fostului parc de dezmembrari auto. Are fantana pe teren si o parte este padure. Posibilitate parcelare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

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

ANCPI

Nr. cerere 29576
Ziua 16
Luna 06
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48378 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	48378	901	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29576 / 16/06/2023	
Act Notarial nr. 1894, din 15/06/2023 emis de Dobre Florica;	
B1 Se înființează cartea funciară 48378 a imobilului cu numărul cadastral 48378 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47832 înscris în cartea funciară 47832;	A1
Act Notarial nr. 3604, din 18/10/2022 emis de Dobre Florica,	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE - în seria rangului cu încheierea de carte funciara nr 32908/2022- în cond.HCL nr 344/2022,încheierea nr 32910 / 2022- în cond.HCL 345/2022 și încheierea nr 41310 / 2022-în cond. HCL 448/2022, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL RESITA**, - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 47832/Reșița, înscrisă prin încheierea nr. 43353 din 20/10/2022.*	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

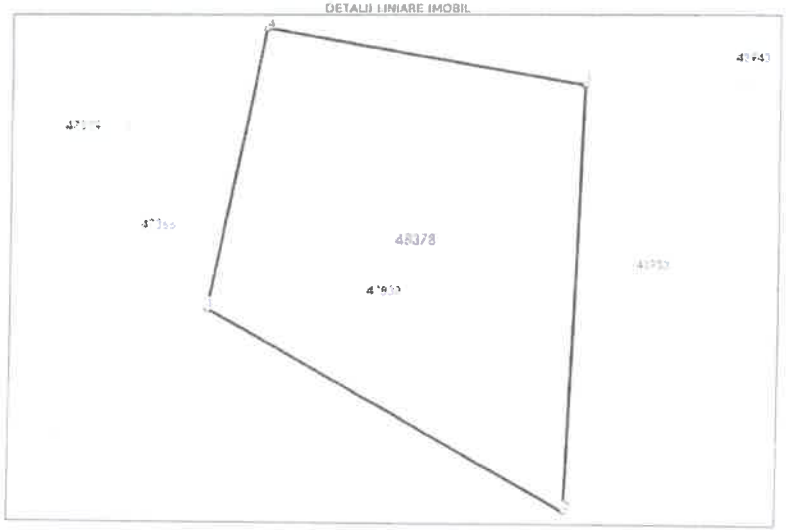
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48378	901	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

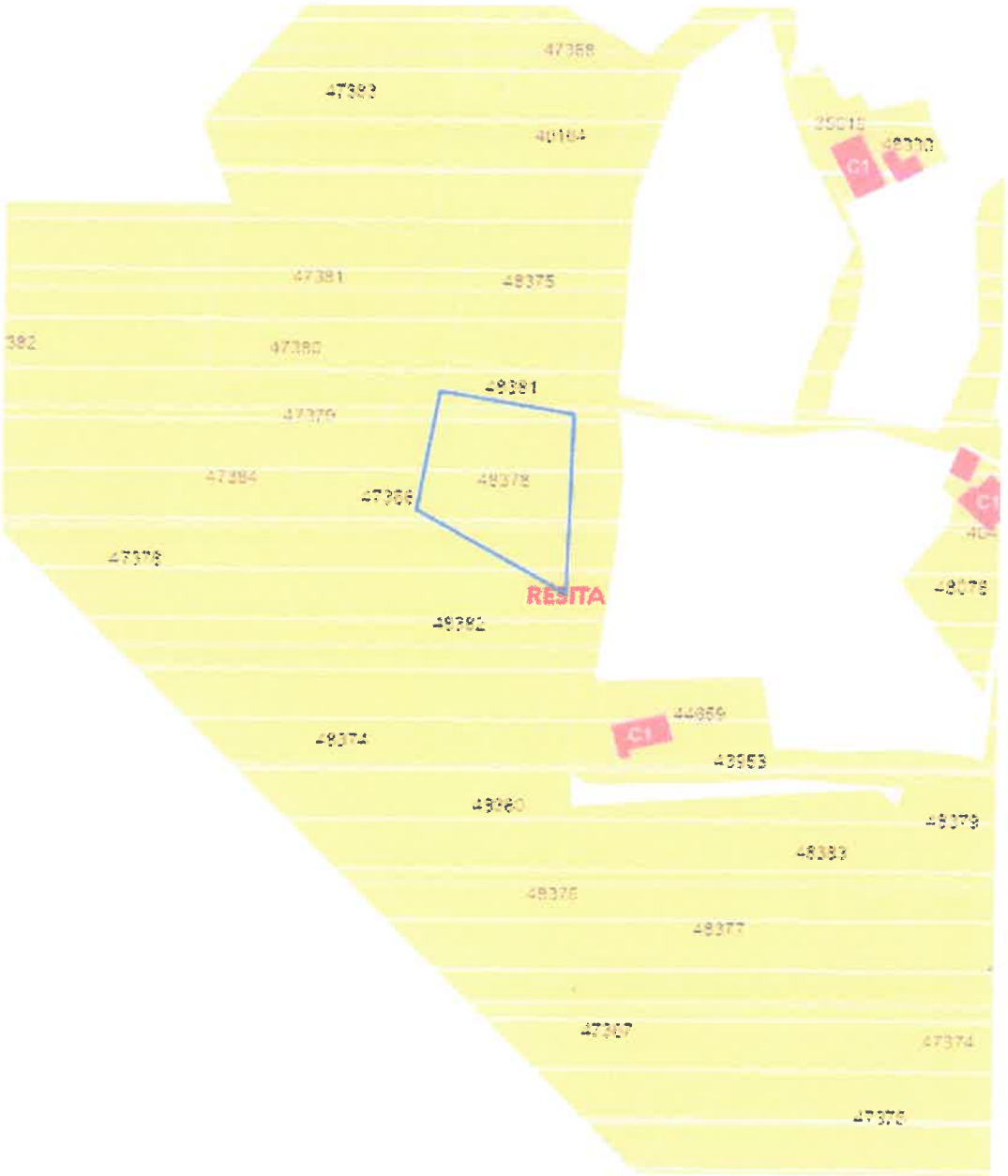
DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	71	-	-	-	
2	curti constructii	DA	830	-	-	-	

Lungime Segmente


47368
47383
40184
35015
48370
C1
47381
48375
382
47380
48381
47379
47384
48378
47366
C1
47378
48376
REŞIŢA
48382
44859
C1
47374
48363
48360
48379
48383
48376
48377
47367
47374
47375

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. 51053
Ziua 20 Luna 07 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa: *CF 48374 -Poiana Golului FN*

Suprafata teren (mp): *2034*

Luna si anul elaborarii:	***20.07.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**50224/18.07.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***15514 EI,EPI,EBM,EIF***

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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 20.07.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9465 LEI

1 USD = 4,4063 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.07.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 2034 Adresa: CF 48374 -Poiana Golului FN	MUNICIPIUL RESITA- Domeniul Privat	**16.272**	**80.489**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.:	**2034**
Adresa:	**CF 48374 -Poiana Golului FN**
Document de proprietate:	**CF 48374, Cad 48374**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat**

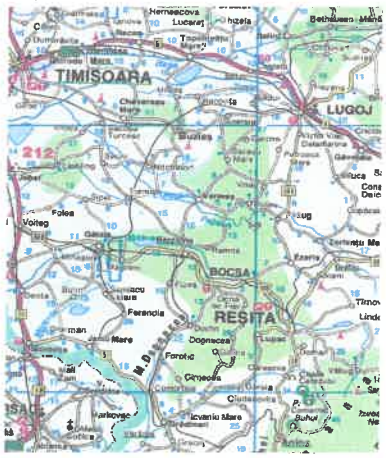
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in consideratie la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

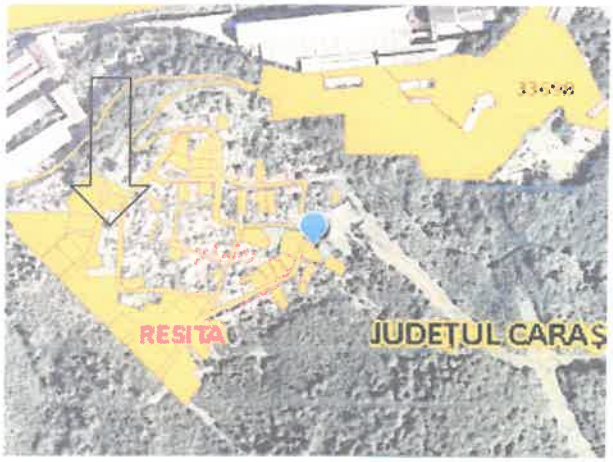
Document de proprietate:	CF 48374, Cad 48374	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 48374, Cad 48374
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata.
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit.

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,00	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,00**	**EUR/mp**	sau		**39,57**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**2034**	**mp**				
Val.de piata a terenului Vpt=		**80.489**		**LEI**		
		16.272		**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 48374 -Poiana Golului FN

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 48374 -Poiana Golului FN

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 2.034,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
4.	Suprafaţa terenului [mp].	3000	2273	5775
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**8,00**	**11,00**	**10,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**11,000**	**10,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/ian.2023**	**storia.ro/ian.2023**	**Publi24/ian.2023**

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.



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 1551
Valabil 2023

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar (oferte) –		**8**	**11**	**10**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/ian.2023	storia.ro/ian.2023	Publi24/ian.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**11,00**	**10,00**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-2,20	-2,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
3	Suprafaţa terenului [mp]	2.034,00	3000	2273	5775
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**0,00**	**2,20**	**2,00**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,00**	**EUR/ mp**	

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimatia Nr. 15514 Valabil 2023 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

Resita, Teren 3000 mp.Privat,Intravilan,Zona Rena

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nufi, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

8 €/m²

Preseaza un pret

Rata estimata
706 RON /luna
Avans
17.820 RON (15%)
Perioada imprumutului
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	3.000 m²
Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii
Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere

Mai multi

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-3000-mp-privat-intravilan-zona-renk-ID...

Resita,Teren 2273 Mp.Memento

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nufi, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

11 €/m²

Preseaza un pret

Rata estimata
706 RON /luna
Avans
17 626 RON (15%)
Perioada imprumutului
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	2.273 m²
Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii
Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere

Mai multi

24 +

Specificatii

Suprafata terenului
5775,0 m
Front stradal
40

Descriere

Teren intravilan de vanzare pe Calea Caransebesului in spatele fostului parc de dezmembrari auto. Are fantana pe teren si o parte este padure. Posibilitate parcelare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

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

ANCPI

Nr. cerere 29576
Ziua 16
Luna 06
Anul 2023
Cod verificare
100142005455

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48374 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48374	2.034	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29576 / 16/06/2023	
Act Notarial nr. 1894, din 15/06/2023 emis de Dobre Florica;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 48374 a imobilului cu numarul cadastral 48374 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47832 inscris in cartea funciara 47832;	A1
Act Notarial nr. 3604, din 18/10/2022 emis de Dobre Florica;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE - in seria rangului cu incheierea de carte funciara nr 32908/2022- in cond.HCL nr 344/2022,incheierea nr 32910 / 2022- in cond.HCL 345/2022 si incheierea nr 41310 / 2022-in cond. HCL 448/2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL RESITA**, - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47832/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 43353 din 20/10/2022;*	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 48374 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

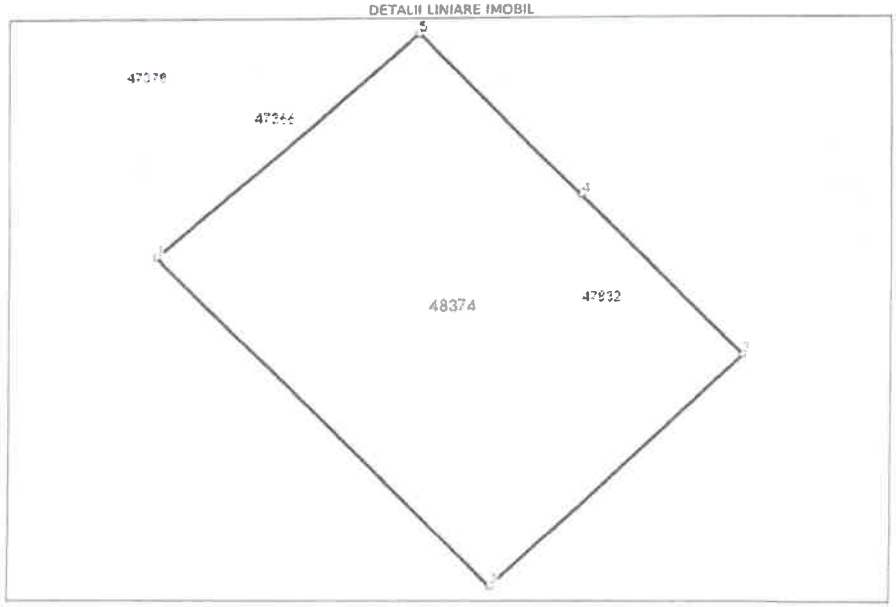
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48374	2.034	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

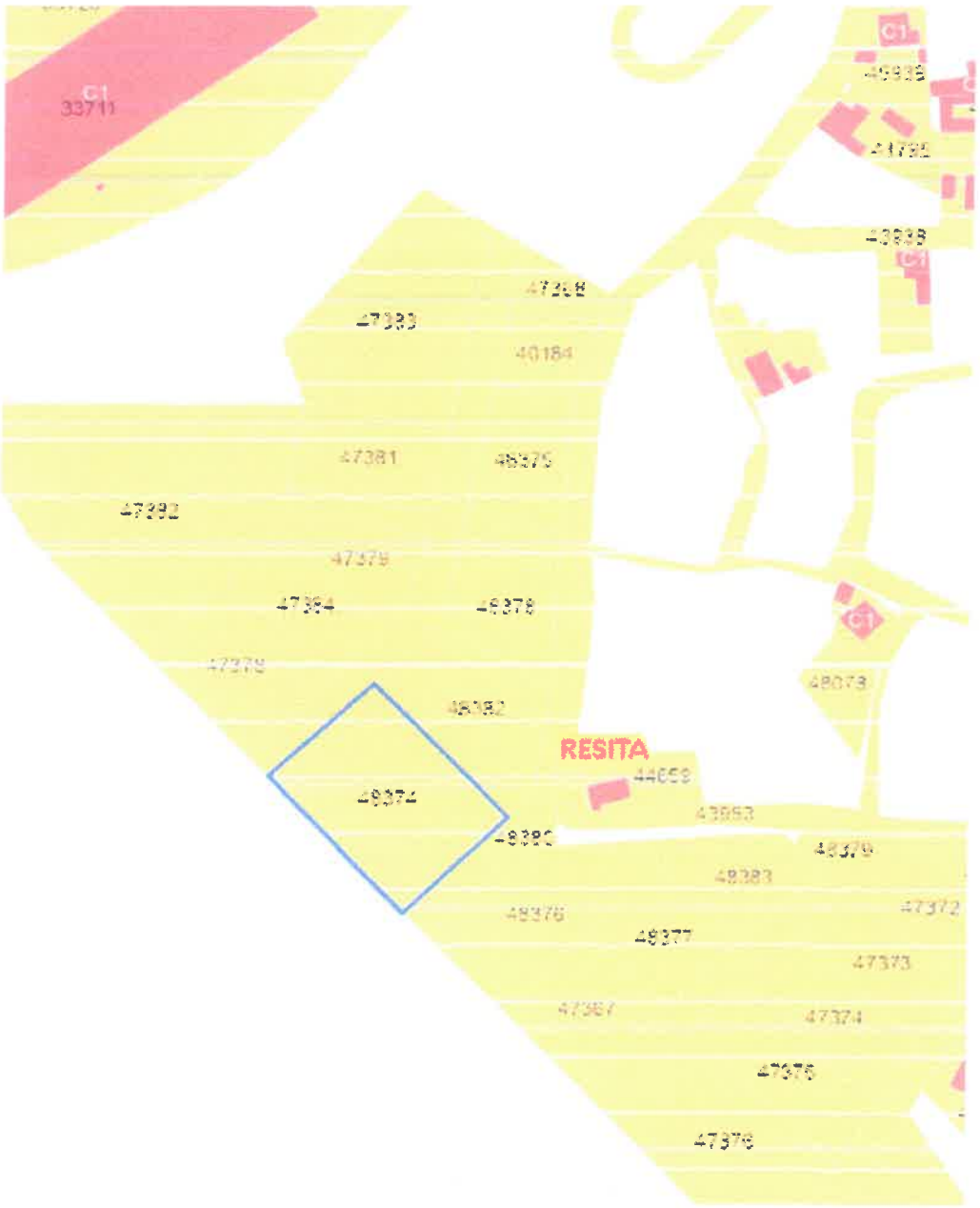
DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	74	-	-	-	
2	pasune	DA	1.960	-	-	-	

Lungime Segmente


C1
33711
C1
C1
C1
47393
40184
47381
47391
47384
47372
47373
47374
47376
47375
RESITA

Direcția pentru Administrarea [illegible] Public
și [illegible] Municipiu
Str. Petru Maior, nr. 2, tel, fa[illegible] [illegible]483
Email: patrimoniu@prima[illegible]
INTRARE NR. 51060
Ziua 20 Luna 07 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

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

Adresa:	*CF 48377 -Poiana Golului FN*
Suprafata teren (mp):	*810*

Luna si anul elaborarii:	***20.07.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	**50224/18.07.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***15514*** ***EI,EPI,EBM,EIF***

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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 20.07.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9465 LEI

1 USD = 4,4063 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					20.07.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 810 Adresa: CF 48377 -Poiana Golului FN	MUNICIPIUL RESITA- Domeniul Privat	**6.480**	**32.053**		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de		nu se cunoaste		
1,1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzari acestuia.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**810**
Adresa:	**CF 48377 -Poiana Golului FN**
Document de proprietate:	**CF 48377, Cad 48377**
Proprietar actual:	**MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat**

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

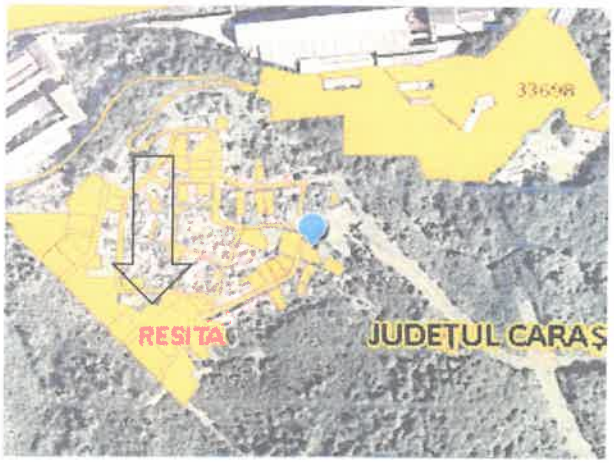
Document de proprietate:	CF 48377, Cad 48377	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 48377, Cad 48377
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului





Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata.
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neinprejmuit.

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

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



RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	8,00	EUR/mp

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

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

Valoarea de piata a terenului este:	**8,00**	**EUR/mp**	sau		**39,57**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**810**	**mp**				
Val.de piata a terenului Vpt=		**32.053**		**LEI**		
		6.480		**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-Domeniul Privat*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 48377 -Poiana Golului FN

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 48377 -Poiana Golului FN

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 810,00 [mp]

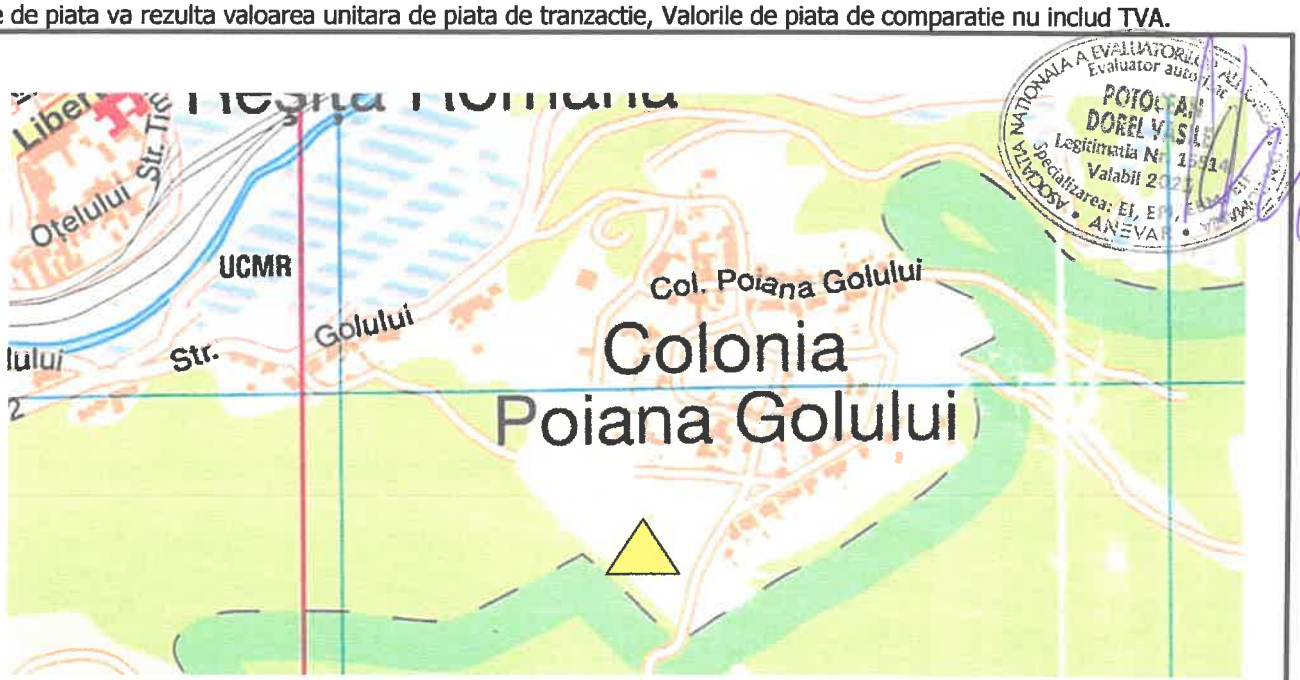
Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



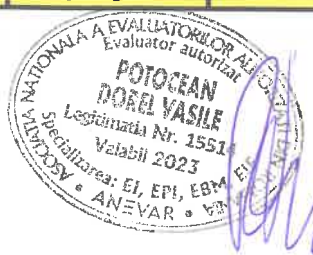
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	reprezintă 3,6% din suprafaţa totală a ţării. Judeţul se învecineaza cu Judeţul Timiş, Judeţul Hunedoara, Judeţul Gorj, Judeţul Mehedinţi iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a judeţului se compune din: 8 oraşe, 69 comune şi 287 sate. Municipiul Reşiţa, reşedinţa judeţului Caraş-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a judeţului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit şi cu obiective turistice atrăgătoare. Reşiţa este cel mai vechi centru siderurgic al României şi una din cele mai importante cetăţi industriale din sud-estul Europei. Oraşul are formă simplă fiind aşezat în mare parte pe dealuri şi văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul oraşului din Muntii Semenic. Astfel că drumul principal urmăreşte şi el traseul format râul-Bârzava între văi.				

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor				
Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
4.	Suprafaţa terenului [mp].	3000	2273	5775
5.	Forma şi 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, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**8,00**	**11,00**	**10,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**1**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**11,000**	**10,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/ian.2023**	**storia.ro/ian.2023**	**Publi24/ian.2023**

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



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar (oferte) –		**8**	**11**	**10**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/ian.2023	storia.ro/ian.2023	Publi24/ian.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**11,00**	**10,00**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Poiana Golului	Zona Renk	Memento	Calea Caransebesului
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-2,20	-2,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
3	Suprafaţa terenului [mp]	810,00	3000	2273	5775
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)		curent electric, apa, canalizare, gaz la 200m	curent electric, apa, gaz 500m	curent electric, apa, gaz 500m
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Drumuri in panta	rutier pietris	rutier pietris	rutier pietris
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**8,00**	**8,80**	**8,00**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**0,00**	**2,20**	**2,00**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**8,00**	**EUR/ mp**	



Resita, Teren 3000 mp.Privat,Intravilan,Zona Renk

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nufi, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

8 €/m²

Propune un pret

Rata estimata
706 RON /luna
Avans
17.820 RON (15%)
Perioada imprumutului
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	3.000 m²
Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii
Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE Terenul se, este chiar de la Primaria Resita este imbandi prin Contract de Vanzare Cumparare in regim privat

Agentia Imobiliara Activ Imob Resita va pune la dispozitie teren pentru CONSTRUCTIE CASA in Resita in zona gradinilor Renk la 2o km de drumul principal

Terenul este intravilan, imprejmuit,PLAN DREPT IN PROPORTIE DE 100% cu o latime roberare disponibil pentru vanzare prin negociere la suma de 2,400 euro l. se a

de la Piata Dacia

In interior se afla o constructie mica din BCA

Calc de acces chiar la vehicule grele pana in incinta terenului

Mai mult

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-3000-mp-privat-intravilan-zona-renk-ID...

Resita,Teren 2273 Mp.Marmento

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nufi, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

24 000 €

11 €/m²

Propune un pret

Rata estimata
706 RON /luna
Avans
17.820 RON (15%)
Perioada imprumutului
30 ani

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

Prezentare generala

Suprafata	2.273 m²
Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii
Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii
Tip vanzator	agentie

Descriere

Mai mult

https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-2273-mp-marmento-ID...

24

Specificatii

Suprafata terenului
5775,0 m
Front stradal
40

Descriere

Teren intravilan de vanzare pe Calea Caransebesului in spatele fostului parc de dezmembrari auto. Are fantana pe teren si o parte este padure. Posibilitate parcelare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

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

ANCPI

Nr. cerere 29576
Ziua 16
Luna 06
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48377 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48377	810	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29576 / 16/06/2023		
Act Notarial nr. 1894, din 15/06/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 48377 a imobilului cu numarul cadastral 48377 / UAT Resita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47832 inscris in cartea funciara 47832;	A1
Act Notarial nr. 3604, din 18/10/2022 emis de Dobre Florica;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE - in sera rangului cu incheierea de carte funciara nr 32908/2022- in cond.HCL nr 344/2022,incheierea nr 32910 / 2022- in cond.HCL 345/2022 si incheierea nr 41310 / 2022-in cond. HCL 448/2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL RESITA**, - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVATII pozitie transcrisa din CF 47832/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 43353 din 20/10/2022*	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

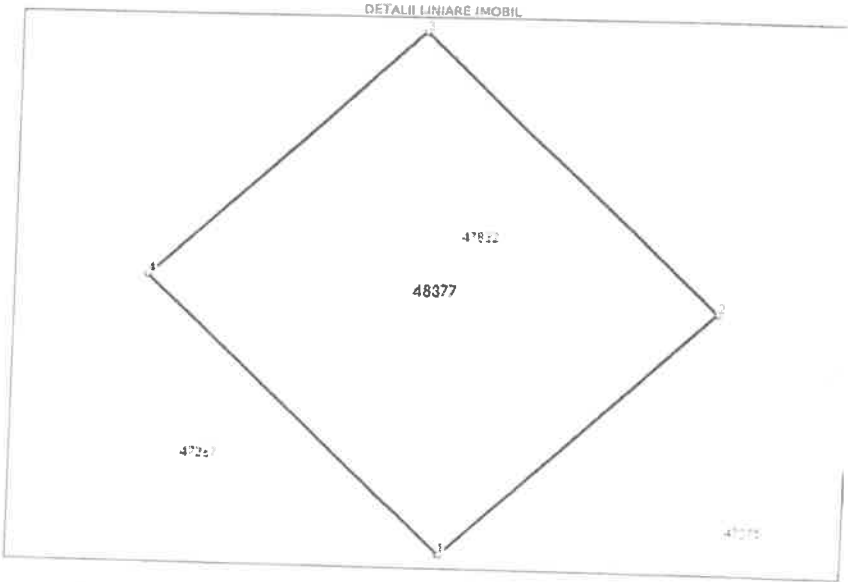
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
48377	810	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

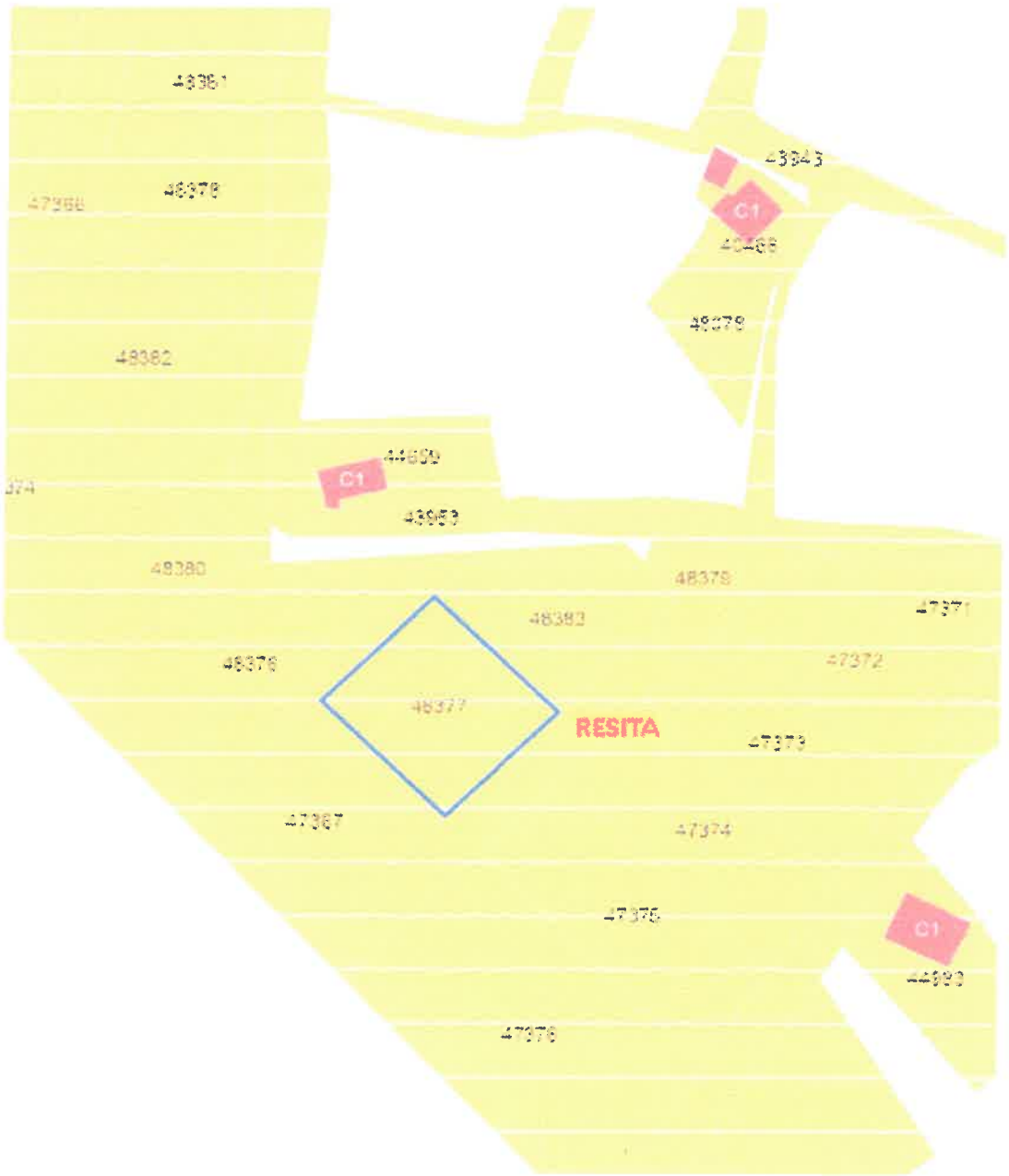
DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	164	-	-	-	
2	pasune	DA	646	-	-	-	

Lungime Segmente



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu Rosa

ROMÂNIA
JUD. CARAȘ-SEVERIN MUN. REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Anexa 1 la HCL NR. 591/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitatie publică, în conditiile legii, a unor imobile: teren în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafaţă de 1593 mp, identificat în CF nr. 48376 Reșița, nr. cad. 48376, teren în suprafaţă de 764 mp, identificat în CF nr. 48383 Reșița, nr. cad. 48383, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 48375 Reșița, nr. cad. 48375, teren în suprafaţă de 1331 mp, identificat în CF nr. 48382 Reșița, nr. cad. 48382, teren în suprafaţă de 901 mp, identificat în CF nr. 48378 Reșița, nr. cad. 48378, teren în suprafaţă de 2034 mp, identificat în CF nr. 48374 Reșița, nr. cad. 48374, teren în suprafaţă de 810 mp, identificat în CF nr. 48377 Reșița, nr. cad. 48377,situate administrativ în municipiul Reșița, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Date generale-premizele studiului de oportunitate

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

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Reşiţa stabilitate şi extindere economică solidă. Dezvoltarea investiţiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă şi investiţii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunităţii, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creşterea salariilor şi a vânzarilor.

Municipiul Reşiţa intenţionează să vândă următoarele imobile: teren în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, teren în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, teren în suprafaţă de 1593

mp, identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, teren în suprafaţă de 764 mp, identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, teren în suprafaţă de 1331 mp, identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, teren în suprafaţă de 901 mp, identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, teren în suprafaţă de 2034 mp, identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, teren în suprafaţă de 810 mp, identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377, situate administrativ în municipiul Reşiţa, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, prin organizarea unei proceduri de licitaţie publică. Prin vânzarea acestor terenuri, municipiul Reşiţa urmăreşte ca investiţia care se va realiza de către adjudecatarul licitaţiei publice să fie în deplină concordanţă cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reşiţa.

Terenul se vinde în scopul edificării unor construcţii-case de locuit în municipiul de pe Bârzava, pentru a răspunde necesităţii cetăţenilor acestui municipiu.

Elemente juridice, tehnice şi economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea şi categoria din care face parte:

Imobilele (terenurile) sunt situate în intravilanul municipiului Reşiţa. Imobilele care sunt propuse pentru vânzare sunt, situate administrativ în municipiul Reşiţa, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilele care sunt propuse a fi vândute se află în administrarea directă a municipiului Reşiţa;

Situaţia juridică actuală: în prezent, imobilele propuse pentru a fi vândut fac parte din domeniul privat al municipiului Reşiţa.

Sarcini de care sunt grevate: terenurile nu sunt grevate de sarcini.

Elemente tehnice

Activităţile - Terenurile pot fi valorificat pentru activităţi precum: dezvoltare imobiliara.

Pentru funcţionare, adjudecatarul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

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

-atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reşiţa;

-valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidentiale compacte unde se afla localizat terenul;

-implementarea unui obiectiv cu impact economic şi social asupra comunităţii locale;

-asigurarea unei sustenabilităţi şi a unei dezvoltări durabile;

Preţul adjudecat la licitaţie pentru terenuri se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitaţiei: Tipul de licitaţie va fi licitaţie publică.

Date referitoare la procedura de vânzare:

-licitaţia se va organiza şi desfăşura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reşiţa de aprobare a caietului de sarcini necesar desfăşurării procedurii de licitaţie;

-ofertanţii se vor putea înscrie la licitaţie pentru teren în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, teren în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, teren în suprafaţă de 1593 mp, identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, teren în suprafaţă de 764 mp, identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, teren în suprafaţă de 1331 mp, identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, teren în suprafaţă de 901 mp, identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, teren în suprafaţă de 2034 mp, identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, teren în suprafaţă de 810 mp, identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377, situate administrativ în municipiul Reşiţa, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa;
- Cumpărătorul va achita preţul integral în termen de 90 zile de la data încheierii contractului, sau un avans de 20% din valoarea totală a contractului de vânzare-cumpărare, diferenţa de sumă fiind achitată în rate
-Taxele notariale şi celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepţia taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;
-Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică şi va fi înregistrat de catre cumpărător în registrele de publicitate imobiliara.
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 90 de zile.

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Şef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
OVIDIU ROŞCA

ROMÂNIA JUD. CARAŞ-SEVERIN MUN. REŞIŢA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL MUREŞAN

ANEXA 2 LA HCL NR. 591/2023

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

privind vânzarea prin licitatie publică, în conditiile legii, a unor imobile: teren în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, teren în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, teren în suprafaţă de 1593 mp, identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, teren în suprafaţă de 764 mp, identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, teren în suprafaţă de 1331 mp, identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, teren în suprafaţă de 901 mp, identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, teren în suprafaţă de 2034 mp, identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, teren în suprafaţă de 810 mp, identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377,situate administrativ în municipiul Reşiţa, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa

Ofertanţii interesaţi, persoane fizice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitaţia publică , pentru cumpărarea terenurilor: teren în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, teren în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, teren în suprafaţă de 1593 mp, identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, teren în suprafaţă de 764 mp, identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, teren în suprafaţă de 1331 mp, identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, teren în suprafaţă de 901 mp, identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, teren în suprafaţă de 2034 mp, identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, teren în suprafaţă de 810 mp, identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377, situate administrativ în municipiul Reşiţa, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa, organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020

privind desemnarea reprezentanţilor Consiliului Local al municipiului Reşiţa în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile şi mobile aflate în patrimoniul municipiului Reşiţa, vor depune la sediul vânzătorului – „ Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al municipiului Reşiţa", str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ **ora 14:00,** documentaţia de licitaţie pentru terenurile nominalizate în anunţul publicat în presă şi care urmează a fi supus licitaţiei publice în vederea vânzării acestora.

I. CONDIŢII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

***Pentru persoane fizice*:**

a) Cererea-declaraţie de participare la licitaţia publică pentru teren.

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

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

- pentru **terenul în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reșița, nr. cad. 47378, garanţia este în sumă de 1.600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- pentru terenul în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reșița, nr. cad. 47384, garanţia este în sumă de 1.050 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reșița, nr. cad. 47379, garanţia este în sumă de 870 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reșița, nr. cad. 47381, garanţia este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reșița, nr. cad. 47368, garanţia este în sumă de 470 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, garanţia este în sumă de 1.250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, garanţia este în sumă de 2.600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, garanţia este în sumă de 1.350 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, garanţia este în sumă de 1.230 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, garanţia este în sumă de 1.150 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, garanţia este în sumă de 997 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în ***suprafaţă de 1593 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, **garanţia este în sumă de 1900 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 764 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, **garanţia este în sumă de 950 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 928 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, **garanţia este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 1331 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, **garanţia este în sumă de 1600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 901 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, **garanţia este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 2034 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, **garanţia este în sumă de 2430 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 810 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377, **garanţia este în sumă de 970 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

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

- Direcţia Impozite şi Taxe – Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverinţă de la Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al municipiului Reşiţa, Reşiţa – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Cazier fiscal şi certificat fiscal eliberat de Administraţia Judeţeană a Finanţelor Publice Caraş Severin, precum şi de la Direcţia Generală a Finanţelor Publice unde îşi are domiciliul persoana fizică participantă;

f) Copie xerox a chitanţei de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitaţie;

g)Certificat de urbanism pus la dispoziţie de vânzător cu documentele licitaţiei;

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

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declaraţie de participare la licitaţie pentru teren.

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

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

- pentru **terenul în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378 garanţia este în sumă de 1.600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- pentru terenul în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, garanţia este în sumă de 1.050 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, garanţia este în sumă de 870 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, garanţia este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, garanţia este în sumă de 470 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, garanţia este în sumă de 1.250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, garanţia este în sumă de 2.600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, garanţia este în sumă de 1.350 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, garanţia este în sumă de 1.230 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, garanţia este în sumă de 1.150 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, garanţia este în sumă de 997 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în ***suprafaţă de 1593 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, **garanţia este în sumă de 1900 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 764 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, **garanţia este în sumă de 950 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 928 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, **garanţia este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 1331 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, **garanţia este în sumă de 1600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 901 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, **garanţia este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 2034 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, **garanţia este în sumă de 2430 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în ***suprafaţă de 810 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377, **garanţia este în sumă de 970 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

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

- Direcţia Impozite şi Taxe – Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverinţă de la Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al municipiului Reşiţa, Reşiţa – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcţia Generală a Finanţelor Publice Judeţul Caraş-Severin, precum şi de la Direcţia Generală a Finanţelor Publice unde îşi are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Cazier fiscal eliberat de Administraţia Judeţeană a Finanţelor Publice Caraş Severin.

g)Certificat de urbanism pus la dispoziţie de vânzător cu documentele licitaţiei;

h)Copie xerox a chitanţei de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitaţie;

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

j) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitaţiei are dreptul să descalifice orice opţiune care este incompletă sau care nu îndeplineşte, prin documentele prezentate, condiţiile de eligibilitate. Selecţia ofertelor se va efectua în ziua licitaţiei.

3. Licitaţia publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reşiţa, str. Piaţa 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de şedinţe.

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

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

6. Daca oferta nu răspunde cerinţelor licitaţiei, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitaţii, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitaţia propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecţionate.

7. In legătură cu ofertele se precizează următoarele:

a)oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei si se depune in vederea participării la licitaţie;

b)oferta trebuie sa fie fermă;

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

d)organizatorul licitaţiei are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplineşte prin oferta prezentată, una sau mai multe cerinţe din documentele licitaţiei şi din instrucţiunile pentru ofertanţi;

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

f) **preţul minim de pornire:**

- pentru **terenul în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, preţul este contravaloarea în lei a 10.558 euro**, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- **pentru terenul în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, preţul este contravaloarea în lei a 6.877 euro**, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, preţul este contravaloarea în lei a 5.858 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, preţul este contravaloarea în lei a 8.018 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare ;

-teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, preţul este contravaloarea în lei a 3.145 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, preţul este contravaloarea în lei a 8.372 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, preţul este contravaloarea în lei a 17.116 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare ;

-teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, preţul este contravaloarea în lei a 9.072 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, preţul este contravaloarea în lei a 8.286 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, preţul este contravaloarea în lei a 7.500 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, preţul este contravaloarea în lei a 6.713 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în ***suprafaţă de 1593 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, **preţul este contravaloarea în lei a 12.744 euro**, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în ***suprafaţă de 764 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, **preţul este contravaloarea în lei a 6.112 euro**, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în ***suprafaţă de 928 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, **preţul este contravaloarea în lei a 7.424 euro**, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;
- teren în ***suprafaţă de 1331 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, **preţul este contravaloarea în lei a 10.648 euro**, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;
- teren în ***suprafaţă de 901 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, **preţul este contravaloarea în lei a 7.208 euro**, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;
- teren în ***suprafaţă de 2034 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, **preţul este contravaloarea în lei a 16.272 euro**, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;
- teren în ***suprafaţă de 810 mp***, identificat în identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377, **preţul este contravaloarea în lei a 6.480 euro**, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

II. GARANŢII

8. În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să depună la organizator taxele de participare şi garanţia de participare.

9. Ofertanţilor necâştigători li se restituie garanţia de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanţia de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul îşi retrage oferta sau nu se prezintă la licitaţie;

b) dacă oferta este descalificata;

c) în cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al Municipiului Reşiţa - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situaţiile prevăzute la punctele a) şi b) garanţia se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitaţiei.

11. Taxa de participare si garanţia de participare la licitaţie se vor depune la:
casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

12. Garanţia depusă de câştigătorul licitaţiei rămâne la dispoziţia vânzătorului şi nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la preţul de vânzare-cumpărare.

III. DISPOZIŢII FINALE

13. *Licitaţia se va ţine în ziua şi la ora indicată în publicaţii numai dacă numărul ofertanţilor cu oferte selectionate pentru terenul care se va vinde este de cel putin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii.* În caz contrar licitaţia se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

14. După adjudecarea licitaţiei se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, preţul cu care a fost adjudecată şi numele câştigătorului.

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitaţiei, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reşiţa şi câştigătorul confirmat al licitaţiei.

În cazul în care ofertantul câştigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitaţia se anulează, iar municipiul Reşiţa va relua procedura, în condiţiile legii şi HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanţilor Consiliului Local al municipiului Reşiţa în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile şi mobile aflate în patrimoniul municipiului Reşiţa, ofertantul câştigător iniţial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

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

17. ***Eventualele contestaţii se depun la instanţa de contencios administrativ.***

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Şef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Adela Bîrsanu

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
OVINIU ROŞA

ROMÂNIA
JUD. CARAŞ-SEVERIN MUN. REŞIŢA
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL NEGUR

C E R E R E

de participare la licitaţie

S.C/Subsemnatul_____ cu sediul/domiciliul în _____, str. _____ nr._____telefon_____ nr. înregistrare la Registrul Comerţului_____ reprezentată prin_____ în calitate de _____cu împuternicirea nr._____posesor al BI/CI_____ seria _____ nr._____ eliberat de _____ la data_____ CNP_____prin prezenta solicit înscrierea la licitaţia publică din data de _____ în vederea cumpărării unui imobil teren in suprafata de _____ mp, identificat în CF nr. _____ Reşiţa, nr. cad. _____, situat administrativ în municipiul Reşiţa, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa

Declar pe proprie răspundere că accept condiţiile prevăzute în documentele licitaţiei.

OFERTANT

(Numele şi prenumele, semnătura şi ştampila)

_____

Reşiţa,_____

ANEXA NR. 3 la HCL NR. 591/2023

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitatie publică, în conditiile legii, a unor imobile: teren în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, teren în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, , teren în suprafaţă de 1593 mp, identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, teren în suprafaţă de 764 mp, identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, teren în suprafaţă de 1331 mp, identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, teren în suprafaţă de 901 mp, identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, teren în suprafaţă de 2034 mp, identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, teren în suprafaţă de 810 mp, identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377, situate administrativ în municipiul Reşiţa, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa

I.1. Informaţii genearale privind obiectul vânzării

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

Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea prin licitaţie publică a imobilelor:terenuri situate în municipiul Reşiţa, **teren în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, teren în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, , teren în suprafaţă de 1593 mp, identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, teren în**

suprafaţă de 764 mp, identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, teren în suprafaţă de 1331 mp, identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, teren în suprafaţă de 901 mp, identificat în CF nr. 48378 Reşiţa, nr. cad. 48378, teren în suprafaţă de 2034 mp, identificat în CF nr. 48374 Reşiţa, nr. cad. 48374, teren în suprafaţă de 810 mp, identificat în CF nr. 48377 Reşiţa, nr. cad. 48377,

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Reşiţa, Poiana Golului, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reşiţa.

Pentru vânzarea imobilului s-a eliberat Certificatele de urbanism nr. 471/22.11.2023, 472/22.11.2023, 473/22.11.2023, 474/22.11.2023,475/22.11.2023,476/22.11.2023, 477/22.11.2023, 478/22.11.2023, 479/22.11.2023, 480/22.11.2023, 483/22.11.2023, 484/22.11.2023,486/22.11.2023, 487/22.11.2023, 488/22.11.2023, 489/22.11.2023, 490/22.11.2023, 491/22.11.2023 ;

I.2. Elemente de preţ

Preţul minim de pornire al licitaţiei :

- pentru **terenul în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, preţul este contravaloarea în lei a 10.558 euro**, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru terenul în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, preţul este contravaloarea în lei a 6.877 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, preţul este contravaloarea în lei a 5.858 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, preţul este contravaloarea în lei a 8.018 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare ;

-teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, preţul este contravaloarea în lei a 3.145 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro***, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, preţul este contravaloarea în lei a 8.372 euro, ***cu un pas minim ce reprezintă***

contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, preţul este contravaloarea în lei a 17.116 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare ;

-teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, preţul este contravaloarea în lei a 9.072 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, preţul este contravaloarea în lei a 8.286 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, preţul este contravaloarea în lei a 7.500 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reşiţa, nr. cad. 47372, preţul este contravaloarea în lei a 6.713 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în *suprafaţă de 1593 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48376 Reşiţa, nr. cad. 48376, preţul este contravaloarea în lei a 12.744 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în *suprafaţă de 764 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48383 Reşiţa, nr. cad. 48383, preţul este contravaloarea în lei a 6.112 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în *suprafaţă de 928 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48375 Reşiţa, nr. cad. 48375, preţul este contravaloarea în lei a 7.424 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în *suprafaţă de 1331 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, preţul este contravaloarea în lei a 10.648 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor

care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în *suprafață de 901 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48378 Reșița, nr. cad. 48378, preţul este contravaloarea în lei a 7.208 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în *suprafață de 2034 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48374 Reșița, nr. cad. 48374, preţul este contravaloarea în lei a 16.272 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- teren în *suprafață de 810 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48377 Reșița, nr. cad. 48377, preţul este contravaloarea în lei a 6.480 euro, *cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro*, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanţilor care au optat şi îndeplinesc condiţiile pentru terenul respectiv, câştigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

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

Elemente juridice

Denumirea şi categoria din care face parte:

Imobilele (terenurile) sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilele care sunt propuse pentru vânzare aparţine domeniului privat al municipiului Reșița, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilele propuse a fi vândut se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situaţia juridică actuală: în prezent, imobilele propuse pentru vânzare fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

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

Elemente tehnice

Activităţile - Terenurile pot fi valorificat pentru activităţi precum: dezvoltare imobiliara. Pentru funcţionare, adjudecatarul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

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

-atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;

-valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidentiale compacte unde se afla localizat terenul;

-implementarea unui obiectiv cu impact economic şi social asupra comunităţii locale;

-asigurarea unei sustenabilităţi şi a unei dezvoltări durabile;

Preţul adjudecat la licitaţie pentru aceste terenuri se plăteşte conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitaţiei: Tipul de licitaţie va fi licitaţie publică.

I.5 Termene

3. Licitaţia publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reşiţa, str. Piaţa 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de şedinţe.

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

Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică şi va fi înregistrat de catre cumpărător în registrele de publicitate imobiliara.

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

***Pentru persoane fizice*:**

a) Cererea-declaraţie de participare la licitaţia publică pentru teren.

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

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

- pentru **terenul în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378, garanţia este în sumă de 1.600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- pentru terenul în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, garanţia este în sumă de 1.050 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, garanţia este în sumă de 870 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, garanţia este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, garanţia este în sumă de 470 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în

contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reșița, nr. cad. 47367, garanţia este în sumă de 1.250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reșița, nr. cad. 47376, garanţia este în sumă de 2.600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reșița, nr. cad. 47375, garanţia este în sumă de 1.350 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reșița, nr. cad. 47374, garanţia este în sumă de 1.230 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reșița, nr. cad. 47373, garanţia este în sumă de 1.150 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, garanţia este în sumă de 997 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în *suprafață de 1593 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48376 Reșița, nr. cad. 48376, garanţia este în sumă de 1900 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în *suprafață de 764 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48383 Reșița, nr. cad. 48383, garanţia este în sumă de 950 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în *suprafață de 928 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48375 Reșița, nr. cad. 48375, garanţia este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu

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

- **teren în *suprafață de 1331 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48382 Reşiţa, nr. cad. 48382, garanţia este în sumă de 1600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- **teren în *suprafață de 901 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48378 Reșița, nr. cad. 48378, garanţia este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- **teren în *suprafață de 2034 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48374 Reșița, nr. cad. 48374, garanţia este în sumă de 2430 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- **teren în *suprafață de 810 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48377 Reșița, nr. cad. 48377, garanţia este în sumă de 970 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

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

- Direcţia Impozite şi Taxe – Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverinţă de la Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al municipiului Reşiţa, Reşiţa – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Cazier fiscal şi certificat fiscal eliberat de Administraţia Judeţeană a Finanţelor Publice Caraş Severin, precum şi de la Direcţia Generală a Finanţelor Publice unde îşi are domiciliul persoana fizică participantă;

f) Copie xerox a chitanţei de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitaţie;

g)Certificat de urbanism pus la dispoziţie de vânzător cu documentele licitaţiei;

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

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declaraţie de participare la licitaţie pentru teren.

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

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

- pentru **terenul în suprafaţă de 1222 mp, identificat în CF nr. 47378 Reşiţa, nr. cad. 47378 garanţia este în sumă de 1.600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA)** şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- pentru terenul în suprafaţă de 796 mp, identificat în CF nr. 47384 Reşiţa, nr. cad. 47384, garanţia este în sumă de 1.050 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în suprafaţă de 678 mp, identificat în CF nr. 47379 Reşiţa, nr. cad. 47379, garanţia este în sumă de 870 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 928 mp, identificat în CF nr. 47381 Reşiţa, nr. cad. 47381, garanţia este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 364 mp, identificat în CF nr. 47368 Reşiţa, nr. cad. 47368, garanţia este în sumă de 470 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 969 mp, identificat în CF nr. 47367 Reşiţa, nr. cad. 47367, garanţia este în sumă de 1.250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 1981 mp, identificat în CF nr. 47376 Reşiţa, nr. cad. 47376, garanţia este în sumă de 2.600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 1050 mp, identificat în CF nr. 47375 Reşiţa, nr. cad. 47375, garanţia este în sumă de 1.350 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 959 mp, identificat în CF nr. 47374 Reşiţa, nr. cad. 47374, garanţia este în sumă de 1.230 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în suprafaţă de 868 mp, identificat în CF nr. 47373 Reşiţa, nr. cad. 47373, garanţia este în sumă de 1.150 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în suprafaţă de 777 mp, identificat în CF nr. 47372 Reșița, nr. cad. 47372, garanţia este în sumă de 997 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

-teren în *suprafață de 1593 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48376 Reșița, nr. cad. 48376, garanţia este în sumă de 1900 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în *suprafață de 764 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48383 Reșița, nr. cad. 48383, garanţia este în sumă de 950 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în *suprafață de 928 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48375 Reșița, nr. cad. 48375, garanţia este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în *suprafață de 1331 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48382 Reșița, nr. cad. 48382, garanţia este în sumă de 1600 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în *suprafață de 901 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48378 Reșița, nr. cad. 48378, garanţia este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în *suprafață de 2034 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48374 Reșița, nr. cad. 48374, garanţia este în sumă de 2430 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

- teren în *suprafață de 810 mp*, identificat în identificat în CF nr. 48377 Reșița, nr. cad. 48377, garanţia este în sumă de 970 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) şi care fie se vor depune la casieria organizatorului licitaţiei, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reşiţa, cod fiscal 3228764;

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

- Direcţia Impozite şi Taxe – Piaţa 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverinţă de la Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al municipiului Reşiţa, Reşiţa – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcţia Generală a Finanţelor Publice Judeţul Caraş-Severin, precum şi de la Direcţia Generală a Finanţelor Publice unde îşi are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Cazier fiscal eliberat de Administraţia Judeţeană a Finanţelor Publice Caraş Severin.

g)Certificat de urbanism pus la dispoziţie de vânzător cu documentele licitaţiei;

h)Copie xerox a chitanţei de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitaţie;

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

j) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitaţiei are dreptul să descalifice orice opţiune care este incompletă sau care nu îndeplineşte, prin documentele prezentate, condiţiile de eligibilitate. Selecţia ofertelor se va efectua în ziua licitaţiei.

3. Licitaţia publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reşiţa, str. Piaţa 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de şedinţe.

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

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

6. Daca oferta nu răspunde cerinţelor licitaţiei, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitaţii, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitaţia propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecţionate.

7. In legătură cu ofertele se precizează următoarele:

a)oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei si se depune in vederea participării la licitaţie;

b)oferta trebuie sa fie fermă;

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

d)organizatorul licitaţiei are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplineşte prin oferta prezentată, una sau mai multe cerinţe din documentele licitaţiei şi din instrucţiunile pentru ofertanţi;

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

II. GARANTII

8. În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să depună la organizator taxele de participare şi garanţia de participare.

9. Ofertanţilor necâştigători li se restituie garanţia de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanţia de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul îşi retrage oferta sau nu se prezintă la licitaţie;

b) dacă oferta este descalificata;

c) în cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al Municipiului Reşiţa - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situaţiile prevăzute la punctele a) şi b) garanţia se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitaţiei.

11. Taxa de participare si garanţia de participare la licitaţie se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

12. Garanţia depusă de câştigătorul licitaţiei rămâne la dispoziţia vânzătorului şi nu se mai poate retrage, fiind înregistrată ca avans la preţul de vânzare-cumpărare.

III. DISPOZIŢII FINALE

13. *Licitaţia se va ţine în ziua şi la ora indicată în publicaţii numai dacă numărul ofertanţilor cu oferte selectionate pentru terenul care se va vinde este de cel puţin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii.* În caz contrar licitaţia se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

14. După adjudecarea licitaţiei se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, preţul cu care a fost adjudecată şi numele câştigătorului.

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitaţiei, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reşiţa şi câştigătorul confirmat al licitaţiei.

În cazul în care ofertantul câştigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitaţia se anulează, iar municipiul Reşiţa va relua procedura, în condiţiile legii şi HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanţilor Consiliului Local al municipiului Reşiţa în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile şi mobile aflate în patrimoniul municipiului Reşiţa, ofertantul câştigător iniţial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

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

17. ***Eventualele contestaţii se depun la instanţa de contencios administrativ.***

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Şef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Bîrsanu Adela

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
OVIDIU ROŞU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL NACUR

ROMÂNIA JUD. CARAŞ-SEVERIN MUN. REŞIŢA CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 4 la HCL nr. 591/28.11.2023

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Încheiat între:

Municipiul Reșița, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1A, județul Caraş Severin, CUI 37775855, cont RO75TREZ181502205X006457, **reprezentat prin Primar, POPA IOAN,** în calitate de **vânzător**,

şi

_____cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, judeţ _____, având CI/CUI _____, seria_____, nr._____, reprezentată prin _____, în calitate de _____, având CNP _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de **cumpărător,**

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. _____ privind vânzarea _____, procesul verbal al licitaţiei nr. _____ şi raportul de evaluare al terenului/construcției, precum şi art. 555 şi art. 1650 din Noul Cod Civil, art. 108 lit.e, art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, art. 364, alin. 1, din OUG. Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului, terenul/construcția în suprafaţă de ____ **mp,** identificat(ă) în C.F. nr. _____ **Reşiţa, nr. cad ____-,** proprietatea privată a municipiului Reşiţa, teren/construcție, situat(ă) în _____, str. _____, nr. _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

III. PREȚUL

Art. 2 - Preţul terenului/construcției specificat la art.1 s-a determinat în baza rasportului de evaluare nr. _____, conform căruia pentru terenul/construcția situat(ă) în _____, str. _____, nr. _____, judeţul Caraş Severin, se percepe valoarea de _____ **euro fără T.V.A.**

Art. 3 – Conform procesului verbal al licitaţiei din data de _____, preţul terenului/construcției în suprafaţă de _____ **mp** este contravaloarea în lei a _____ **euro**, fără T.V.A. inclus, la cursul B.N.R., 1 euro = _____ **lei,** la data plăţii avansului

Suma totală a contractului este de _____ lei din care _____ lei T.V.A.

Din suma totală a contractului de _____ lei se scade garanţia depusă la licitaţie în sumă de _____ lei.

Astfel la data de _____ a fost **achitat avansul în sumă de _____ lei.**

Diferenţa de _____ **lei va fi rambursată** într-un număr de _____ **rate lunare,** consecutive, **în sumă de _____ lei/lună.**

Art. 4- Ratele se vor achita până la data de 31 decembrie ale fiecărui an pentru anul în curs, sub sacţiunea aplicării majorărilor de întârziere stabilite conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 5 – Se va percepe dobânda anuală cel puţin egală cu rata de referinţă stabilită periodic de Comisia euopeană pentru România şi pubicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, care este de _____ %, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 6 - Se instituie în favoarea vânzătorului ipotecă de rang I asupra terenului/construcţiei în suprafaţă de _____ **mp**, situat în _____, str._____, nr. _____ , pentru suma totală de _____ **lei** până la achitarea integrală a preţului.

Noi, părţile contractante, solicităm înscrierea în Cartea Funciară a ipotecii de rang I pentru suma de _____ **lei.**

IV. OBLIGAŢIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 7 - Vânzătorul se obligă:

a) să predea terenul prevăzut la art. 1, conform documentaţiei care a stat la baza aprobării vânzării;
b) să garanteze pe cumpărător pentru folosirea liniştită a terenului;
c) să garanteze contra evicţiunii şi viciilor;

Art. 8 - Vânzătorul declară pe propria răspundere că terenul vândut face parte din domeniul privat al Municipiului Reşiţa.

V. OBLIGAŢIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 9 - Cumpărătorul se obligă :

a) să preia terenul prevăzut la art. 1 pe bază de proces verbal de predare primire, care face parte din contract.
b) să plătească preţul în suma stabilită în vederea autentificării la notar a contractului de vânzare-cumpărare şi a intabulării prezentului contract;
c) cumpărătorul acceptă ca reprezentaţii unităţilor care asigură întreţinerea şi repararea instalaţiilor ce trec (dacă este cazul) în subteranul sau pe terenul proprietate să execute lucrările de reparaţii sau să intervină în caz de avarii. Dacă defecţiunile apar din vina operatorilor, plătesc operatorii, iar dacă daunele se produc din vina proprietarului acesta va suporta costurile.

VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 10 - Riscul contractului aparţine cumpărătorului

VII. ALTE CLAUZE

Art. 11 - Litigiile apărute între părți vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se ajunge la un consens acestea vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Art. 12 - Forța majoră exonorează de răspundere în situația în care a fost notificată celeilalte părți în 48 de ore de la producerea ei.

Redactat de parte şi autentificat la **SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE-TODORESCU**, în 1 exemplar original şi 4 duplicate din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară şi 2 exemplare au fost eliberate părţilor.

VÂNZĂTOR
Municipiul Reşiţa
PRIMAR
Popa Ioan

CUMPĂRĂTOR

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Direcţia Buget, Finanţe,
Contabilitate
Asofroniei Uzun Maria

Şef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Direcţia Juridică
Director Executiv
Lupşa Valentin Cristian

Compartiment Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

VIZA CFP
Împuternicit
Gârtoi Marius Liviu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
OVIDIU ROȘU

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN MUN. REȘIȚA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr. _____

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
a terenului/construcţiei în suprafaţă de _____- mp, înscris în Cf nr. _____ Reşiţa

Încheiat azi _____- între **Municipiul Reşiţa,** prin Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al Municipiului Reşiţa, cu sediul în Reşiţa, str. Petru Maior nr. 2- Bl. 800, reprezentată prin Director Executiv, Gârtoi Marius Liviu în calitate de **vânzător,**

Şi

_____cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, judeţ _____, având CI/CUI _____, seria_____, nr._____, reprezentată prin _____, în calitate de _____, având CNP _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de **cumpărător,**

Terenul predat/primit este următorul:

- Terenul/construcţia în suprafaţa de ____ **mp,** identificat în C.F. nr. _____**Reşiţa,** proprietatea privată a municipiului Reşiţa, teren/construcţie situate(ă) în _____.

Terenul se predă liber de orice sarcini.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT
Din partea vânzătorului

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Şef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

AM PRIMIT
Din partea cumpărătorului

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
OVIDIU ROŞU

ROMÂNIA JUD. CARAŞ-SEVERIN CONSILIUL MUN. REŞIŢA LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

ANEXA NR. 5 la HCL nr. 591/28.11.2023

CONTRACT CADRU DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Încheiat între:

Municipiul Reșița, cu sediul în Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1A, județul Caraș Severin, CUI 37775855, cont RO75TREZ181502205X006457, **reprezentat prin Primar, POPA IOAN,** în calitate de **vânzător**,

și

_____cu domiciliul/sediul în _____, str. _____, nr. _____, județ _____, având CI/CUI _____, seria_____, nr._____, reprezentată prin _____, în calitate de _____, având CNP _____, eliberat de _____, la data de _____, în calitate de **cumpărător,**

În temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. _____ privind vânzarea _____, procesul verbal al licitației nr. _____ și raportul de evaluare al terenului, precum și art. 555 și art. 1650 din Noul Cod Civil, art. 108 lit.e, art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.b, art. 364, alin. 1, din OUG. Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului, terenul/construcția _____ în suprafață de _____ **mp,** identificat(ă) în C.F. nr. _____, proprietatea privată a municipiului Reșița, teren/construcție situate(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

III. PREȚUL

Art. 2 - Prețul terenului/construcției specificat la art.1 s-a determinat în baza raportului de evaluare nr. _____, conform căruia pentru terenul/construcția situat(ă) în _____, județul Caraș Severin, se percepe valoarea de _____ **euro fără T.V.A.**

Art. 3 – Conform procesului verbal al licitației din data de _____, prețul terenului/construcției în suprafață de _____ **mp** este contravaloarea în lei a _____**euro**, fără T.V.A. inclus.

Suma totală a contractului este de _____ lei din care _____ lei T.V.A, la cursul B.N.R., 1 euro = _____, la data plății.

Din suma totală a contractului de _____ lei se scade garanția depusă la licitație în sumă de _____ lei.

La data de _____ a fost **achitată suma de** _____ **lei.**

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 5 - Vânzătorul se obligă:

a) să predea terenul prevăzut la art. 1, conform documentației care a stat la baza aprobării vânzării;
b) să garanteze pe cumpărător pentru folosirea liniștită a terenului;
c) să garanteze contra evicțiunii și viciilor;

Art. 6 - Vânzătorul declară pe propria răspundere că terenul vândut face parte din domeniul privat al Municipiului Reșița

IV. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 7 - Cumpărătorul se obligă :

a) să preia terenul prevăzut la art. 1 pe bază de proces verbal de predare primire, care face parte din contract.
b) să plătească prețul în suma stabilită în vederea autentificării la notar a contractului de vânzare-cumpărare și a intabulării prezentului contract;
c) cumpărătorul acceptă ca reprezentații unităților care asigură întreținerea și repararea instalațiilor ce trec (dacă este cazul) în subteranul sau pe terenul proprietate să execute lucrările de reparații sau să intervină în caz de avarii. Dacă defecțiunile apar din vina operatorilor, plătesc operatorii, iar dacă daunele se produc din vina proprietarului acesta va suporta costurile.

V. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 - Riscul contractului aparține cumpărătorului

VI. ALTE CLAUZE

Art. 9 - Litigiile apărute între părți vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se ajunge la un consens acestea vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Art. 10 - Forța majoră exonorează de răspundere în situația în care a fost notificată celeilalte părți în 48 de ore de la producerea ei.

Redactat de parte și autentificat la **SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ DOBRE-TODORESCU,,** într- un exemplar original și 4 duplicate din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 2 exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOR **CUMPĂRĂTOR**

Municipiul Reșița
PRIMAR
Popa Ioan

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Direcția Buget, Finanțe,
Contabilitate
Asofroniei Uzun Maria

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Direcția Juridică
Director Executiv
Lupșa Valentin Cristian

Compartiment Contracte Terenuri
Bîrsanu Adela

VIZA CFP

Împuternicit
Gârtoi Marius Liviu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
OVIDIU ROȘU

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN CONSILIUL LOCAL REȘIȚA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

ANEXA – la contractul de vânzare-cumpărare nr._____

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
a terenului /construcţiei în suprafaţă de _____ mp, înscris în Cf nr. _____ Reşiţa

Încheiat azi_____, între **Municipiul Reşiţa,** prin Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat al Municipiului Reşiţa, cu sediul în Reşiţa, str. Petru Maior nr. 2- Bl. 800, reprezentată prin Director Executiv, Gârtoi Marius Liviu în calitate de **vânzător,**

Şi

Art. 1 - Vânzătorul vinde cumpărătorului terenul/construcţia în suprafaţă de _____ **mp,** identificat(ă) în C.F. nr. _____, proprietatea privată a municipiului Reşiţa, teren/construcţie situat(ă) în _____ în conformitate cu H.C.L. nr. _____.

Terenul/construcţia predat/primit este următorul:

- Terenul/construcţia în suprafaţa de _____ **mp,** identificat(ă) în C.F. nr. _____ **Reşiţa,** proprietatea privată a municipiului Reşiţa, teren/construcţie situate(ă) în Municipiul Reşiţa, str. _____

Terenul se predă liber de orice sarcini.
Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

AM PREDAT
Din partea vânzătorului

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Şef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsanu Adela

AM PRIMIT
Din partea cumpărătorului

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
OVIDIU ROŞU

ROMÂNIA JUD. CARAŞ-SEVERIN MUN. REŞIŢA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR