



**HOTĂRÂREA NR.316
DIN 24.09.2020**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 101 mp, identificat în CF nr. 33727 Reșița, nr. cadastral R200/3/52/f/4, proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Cerna, nr. 6, către S.C. AQUACARAȘ S.A.

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 24.09.2020;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 60374/23.09.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 60376/23.09.2020.33727 Reșița, nr. cadastral R200/3/52/f/4, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

Având în vedere adresa înregistrată la Registratura generală a municipiului Reșița sub nr. 57737/10.09.2020, prin care S.C. AQUACARAȘ S.A. solicită cumpărarea suprafeței de teren de 101 mp în vederea înscrierii în Cartea funciară a construcției edificate pe această parcelă de teren;

Luând în considerare Certificatul de atestare fiscală nr. 59779/21.09.2020;

Având în vedere de Certificatul de Urbanism nr. 278/23.09.2020;

În baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel nr. 60390/23.09.2020, pentru evaluarea terenului terenului în suprafață 101 mp, identificat în CF nr. 33727 Reșița, nr. cadastral R200/3/52/f/4;

Ținând cont de prevederile H.C.L. nr. 92/06.04.2011 privind aprobarea documentației de urbanism "Actualizare plan urbanistic general al Municipiului Reșița" cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, actualizat, cu modificările și completările ulterioare.

În baza prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată.

Conform prevederilor art. 36, alin. 1 din Legea fondului funciar nr. 18/1991;

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 354 și art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1- În temeiul art. 36, alin. 1 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, se atestă apartenența la domeniul privat al municipiului Reșița a suprafeței de teren de 101 mp, identificată în CF nr. 33727 Reșița, nr. cadastral R200/3/52/f/4;

Art.2- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 101 mp, identificat în CF nr. 33727 Reșița, nr. cadastral R200/3/52/f/4, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel nr. 60390/23.09.2020, raport ce face parte integrantă din prezenta;

Art.3 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 101 mp, identificat în CF nr. 33727 Reșița, nr. cadastral R200/3/52/f/4, proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Cerna, nr. 6, către S.C. AQUACARAȘ S.A., la prețul de **2.515 euro**, conform raportului



de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Potocean Dorel. TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

(2) Plata se va efectua în lei, la cursul BNR din ziua plății.

Art.4- Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare;

Art.5- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art.6- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către S.C. AQUACARAȘ S.A.

Art.7 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- S.C. AQUACARAȘ S.A.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DURUȚ GABRIEL DUMITRU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

60390 / 23.09.2020



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: Teren intravilan

Adresa: Resita, str. Cerna, nr.6; CP 320109
Suprafata teren (mp): 101
Numar cadastral: CF 33727 CAD/Top R200/3/52/f/4

Luna si anul elaborarii: 21.09.2020

Client: PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii: PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

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

CUPRINS

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

Anexe:

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

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **21.09.2020** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4,8583** LEI
1 USD = **4,1224** LEI

1.2 Client:

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

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					21.09.2020			
	Optiune de cumparare Aqvacaras SA	Teren Intravilan 101 mp.	Teren intravilan Suprafata teren (mp): 101 Adresa: Resita, str. Cerna, nr.6; CP 320109	Statul Roman Optiune cumparare Aqvacaras S.A.	2.515	12.219		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1.1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea compensarii intre firme in vederea reglementarii situatiei intre cladire si teren..

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

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

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

pentru orice utilizare potentiala 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.



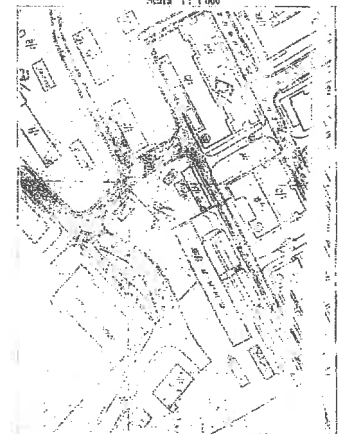
Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

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

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

PLAN PACHLAR
TASLIMATA REZULT
Scala 1:1000



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:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala in planul prim fata de strada.

- Nu sunt.

Teren cu constructie nereglementata juridic

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.

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



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 24,90 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. Terenul are accesul restrictionat si poate prezenta interes doar pentru proprietatile adiacente

Valoarea de piata a terenului este: 24,90 EUR/mp sau 120,98 LEI/mp

Suprafata terenului : 101 mp

<u>Val.de piata a terenului Vpt=</u>	12.219	LEI
	2.515	EUR

8. Declaratia de conformitate:

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

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

15514

inginer

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



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: teren intravilan					
- Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodei comparației.					
Proprietar: Statul Roman					
Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita, str. Cerna, nr.6; CP 320109					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 33727 CAD/Top R200/3/52/f/4					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 101,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1. Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):					
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	zona A
	- zona de amplasare în cadrul localității		Mediana	Mediana	
2. Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:					
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3. Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):					
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):					
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5. Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau					
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				
6. Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru					
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%	Construibil 45...60%	
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (<i>pentru determinarea</i>	nr. etaje	P+4, 6 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud-vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format de dealuri și văi.				



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Muncitoresc	Triaj	Moroasa
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	636	3214	1764
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata; denivelari	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, canalizare,apa,gaz	curent electric, canalizare,apa,gaz	curent electric, canalizare,apa,gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	26	19,00	22,00
		0,8	0,8	0,8
		20,75	15,20	17,60
		OLX.ro/mai.2020	Publi24.ro/mai.2020	Publi24.ro/mai.2020
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.				



Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar. (oferte) -		21	15	18
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		OLX.ro/mai.2020	Publi24.ro/mai.2 020	Publi24.ro/mai. 2020
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,75	15,20	17,60
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita; Strada Cerna	Muncitoresc	Triaj	Moroasa
	corectie procentuala		20%	20%	20%
	corectie bruta		4,15	3,04	3,52
	Pret corectat		24,90	18,24	21,12
3	Suprafata terenului [mp]	101,00	636	3214	1764
	corectie procentuala		0%	20%	10%
	corectie bruta		0,00	3,65	2,11
	Pret corectat		24,90	21,89	23,23
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		24,90	21,89	23,23
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, canal, apa, gaz.	curent electric, canalizare,apa,gaz	curent electric, canalizare,apa,g az	curent electric, canalizare,apa, gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		24,90	21,89	23,23
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)		rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		24,90	21,89	23,23
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			24,90	21,89	23,23
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			4,15	6,69	5,63
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			24,90	EUR/ mp	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DURUȚ GABRIEL DUMITRU



SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEA



