**HOTĂRÂREA NR. 352**
**DIN 30.07.2024**

**privind aprobarea vânzării terenului în suprafaţă de 57 mp din totalul de 152 mp, identificat în CF nr. 47762 Reşiţa, nr. cad 47762, proprietate privată a municipiului Reşiţa, situat administrativ în Reşiţa, Str. Cloşca, către Stancu Petru Marius şi soţia Işfan Mihaela Cristina, proprietarii construcţiei edificate pe acest teren**

Consiliul Local al municipiului Reşiţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 30.07.2024;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reşiţa nr. 63575 din 19.07.2024 şi Raportul de specialitate al Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat nr. 63576 din 19.07.2024, precum si rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcţiei Juridice nr. 63971/22.07.2024;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 47762 Reşiţa, nr. cad. 47762;

Ţinând cont de cererea înregistrată sub nr. 12555/13.02.2024, prin care domnul Stancu Petru Marius solicită cumpărarea terenului în suprafaţă de 57 mp, identificat în CF nr. 47762 Reşiţa, nr. cad. 47762;

Având în vedere inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reşiţa conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative,;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 229/19.07.2024;

În baza Raportului de evaluare nr. 61887/15.07.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafaţă de 57 mp, identificat în CF nr. 47762 Reşiţa;

Văzând H.C.L. nr. 422/29.11.2018 privind vânzarea terenurilor din domeniul privat al municipiului Reşiţa, concesionate, ocupate de construcţii proprietatea unor persoane fizice şi juridice;

Văzând Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificările şi completările ulterioare;

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

Conform prevederilor art. 555 şi urm. şi art. 876 şi urm. din Noul Cod Civil;

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 şi alin. 2, art. 199 alin. 1 şi alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a),art. 354 şi art. 364 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

**H O T Ă R Ă Ş T E:**

**Art. 1** - Consiliul Local al municipiului Reşiţa ia act de Raportului de evaluare nr. 61887/15.07.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafaţă de 57 mp din totalul de 152 mp, identificat în CF nr. 47762 Reşiţa, nr. cad 47762, care devine document oficial certificat prin ştampile şi semnături şi care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz administrativ, civil şi penal pentru exactitatea menţiunilor, a datelor, a calculelor, a preţurilor cuprinse în acesta şi pentru respectarea întocmai a actelor normative naţionale în vigoare.

**Art. 2** - Consiliul Local al municipiului Reşiţa, îşi însuşeşte valoarea de piaţă a terenului în suprafaţă de 57 mp din totalul de 152 mp, identificat în CF nr. 47762 Reşiţa, nr. cad. 47762, conform Raportului de evaluare nr. 61887/15.07.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art. 3** – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafaţă de 57 mp din totalul de 152 mp, identificat în CF nr. 47762 Reşiţa, nr. cad. 47762, proprietate privată a municipiului Reşiţa, situat administrativ în loc. Reşiţa, Str. **Cloșca,** judeţ Caraş Severin, către Stancu Petru Marius şi soţia Işfan Mihaela Cristina, proprietarii construcţiei edificate pe acest teren, la preţul de **4.275 euro,** conform raportului de evaluare nr. 61887/15.07.2024, 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 plăţii.

**Art. 4** - Se împuterniceşte primarul municipiului Reşiţa, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare în formă autentică;

**Art. 5**- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredinţează Direcţia pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat.

**Art. 6**- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către domnul Stancu Petru Marius şi soţia Işfan Mihaela Cristina;

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

**Art. 8** - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reşiţa;
- Prefectului şi Instituţiei Prefectului -Judeţul Caraş-Severin;
- Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat;
- Direcţiei Buget, Finanţe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Domnului Stancu Petru Marius şi soţiei Işfan Mihaela Cristina.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,**
**DINU GABRIEL**

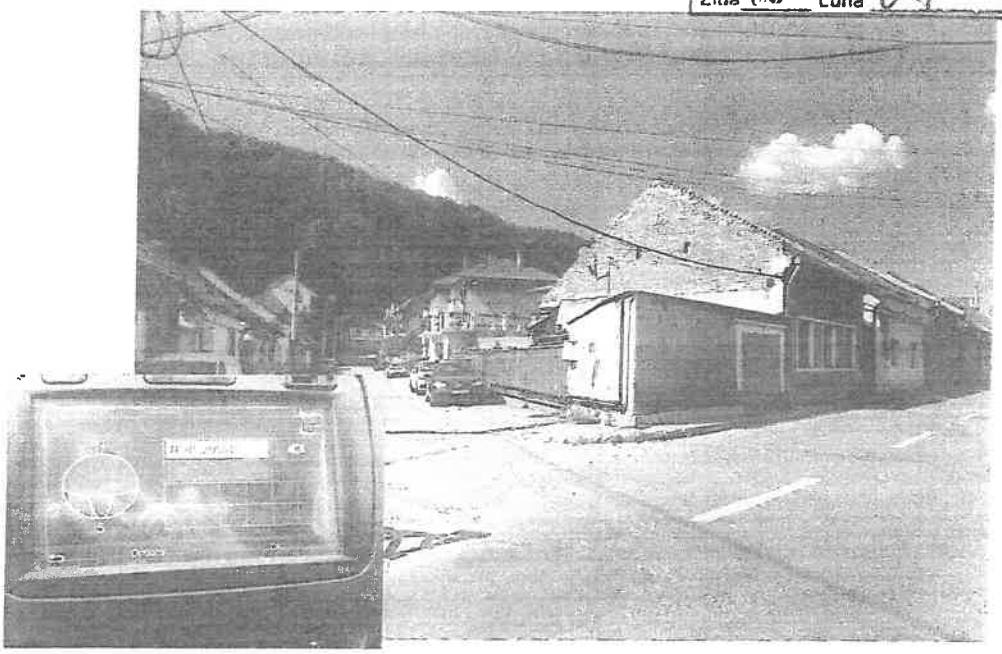
ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN CONSILIUL LOCAL REȘIȚA

**CONTRASEMNEAZĂ,**
**SECRETAR GENERAL**
**BUCUR LUCIAN CORNEL**

ANEXĂ LA HCL NR. 352/30.07.2024

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. 61887
Ziua 15 Luna 07 Anul 2024

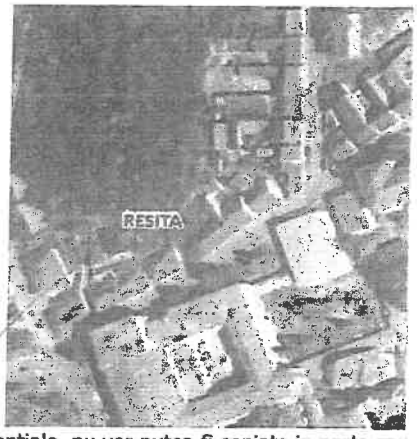


# RAPORT DE EVALUARE

## *Valoarea de piata*

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

| | |
|---|---|
| *Adresa:* | *Resita, CF 47762, Str. Crisan, FN.* |
| *Suprafata mp. :* | *57 din 152* |
| Luna si anul elaborarii: | ***12.07.2024*** |
| Client: | **PRIMARIA RESITA** |
| Destinatarul lucrarii: | **PRIMARIA RESITA** |
| Numar contract prestari servicii: | 61281/11.07.2024 |




***Elaborator:***
***ing. Potocean Dorel***
***EI,EBM,EPI,EIF***

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

# CUPRINS


1 Generalitati
1.1 Data evaluarii
1.2 Client
1.3 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
Elaborarea propriu zisa

8 Declaratia de conformitate


## Anexe:


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

***1 Generalitati:***

***1.1 Data evaluarii:***

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv: 12.07.2024

Cursul valuatr la data 12.07.2024 1 EUR= 4,9749 LEI

***1.2.Client:***

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client: PRIMARIA RESITA

***1.3 Destinatarul lucrarii:*** PRIMARIA RESITA

***2 Rezumatul evaluarii:***

| Nr crt | Scopul evaluarii | | Obiectul evaluarii | | Valori rezultate | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Produsul evaluat | Valori defalcate | Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate | Proprietar | Valoarea de piata (Vpp) | | | |
| | | | | | EUR | LEI | | LEI |
| *A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:* | | | 12.07.2024 | | | | | |
| 1 | | | Teren<br><br>Adresa: Resita, CF 47762, Str. Crisan, FN. | MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT | 4.275 | 21.268 | | |
| *B. Istoria evaluarii aceleorasi bunuri* | | | | | | | | |
| 1 | Evaluare la data de: | nu se cunoaste. | | intocmita de | | | | |
| 1.1 | | | | | | | | |

***3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:***

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

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

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

***4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### *5 Etapa I: verificarea documentelor*

***Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:***

| | | |
|---|---|---|
| Bunul propus: | **Teren** | **Cladire 47762-C1 si 47762-C2 nu fac obiectul actualei evaluari.** |
| Terenul aferent proprietatii : | **57** | **mp** |
| Utilizare: | **Teren intravilan neimprejmuit** | |
| Adresa: | **Resita, CF 47762, Str. Crisan, FN.** | |
| Document de proprietate ( dupa caz): | **CF 47762 Cad 47762** | |
| Proprietar actual: | **MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT** | |
| CF / Numar cadastral: | **CF 47762 Cad 47762** | |

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

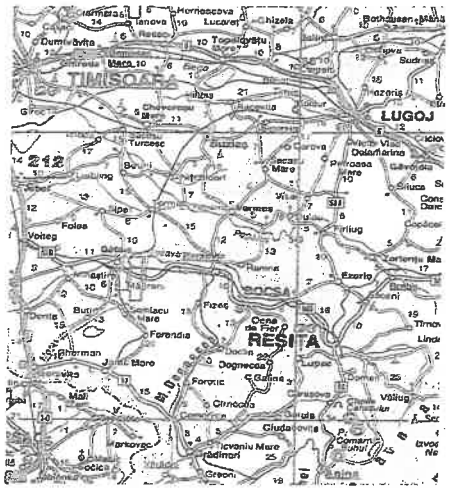
| | | | |
|---|---|---|---|
| Document de proprietate: | CF 47762 Cad 47762 | | |
| Carte funciara/Documentatie cadastrala: | CF/nr.cad, | CF 47762 Cad 47762 | |
| Releveul bunului imobil ( planuri, desene): | DA | Releveu Cadastral | |

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

### *6 Etapa II: Inspectia la fata locului*

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

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







***Prezentarea locatiei:***

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona centrala. In zona sunt cladiri cu spatii rezidentiale dar si institutii si spati comerciale

Proprietatea imobiliara evaluata se afla la intersectia a doua strazi. Accesul se face printr-o strada pavata.

**Prezentarea problemelor de mediu:**

- nu este cazul

**Situatia utilizarii actuale;**

- Teren intravilan neimprejmuit

**Date de piata si sursele lor:**

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

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

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

*7 Etapa III:* ***Evaluarea propriu zisa***

## CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăţilor imobiliare il constituie **„principiul celei mai bune utilizări"** , care implica o utilizare legala, posibila, si probabila a proprietăţii imobiliare care ii va da cea mai mare valoare in prezent, pastrandu-i utilitatea.

Condiţiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietăţii au fost:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

**Permisa legal** - in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveşte inchirierea unei proprietăţi pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

**Fizic posibila** - dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăţi imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilităţile utilităţilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizări ale proprietăţilor cum ar fi: clădiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, condiţiile fizice influenţează si costurile de conversie ale utilizării actuale in alta utilizare considerata mai buna.

**Fezabila financiar** - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea aşteptata de investitori pe piaţa atunci utilizarea este fezabila.

**Maxim productiva** - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piaţa pentru acea utilizare.

In conformitate cu elementele identificate in cadrul analizei de piaţa, prezentata anterior, se considera ca pentru proprietatea descrisa cea mai buna utilizare este folosirea spaţiului cu destinaţia actuala.

## EVALUAREA PROPRIETAŢII IMOBILIARE

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

Factorii economici independenţi care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorinţă umană.
- **-raritatea** : oferta redusă prezentă sau anticipată a unui bun, relativ la cererea pentru el.
- **-puterea efectivă de cumpărare** : abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziţiona bunuri sau servicii cu

Relaţiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influenţează.

*In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii/tranzactionarii in vederea* ***inchirierii,*** *din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de capitalizare.*

### Abordarea prin costuri

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

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucţie : -cost estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării, o copie(o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleaşi materiale, aceleaşi normative de producţie, arhitectură şi planuri şi aceeaşi calitate de manoperă, înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierile clădirii evaluate.

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

### Metoda de randament - capitalizarea directa

### Premise generale

Proprietăţile imobiliare care generează profituri se achiziţionează ca investiţii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influenţează puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordării investitionale este relaţia direct proporţionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea unei proprietăţi.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietăţi constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentm acest gen de metode.

**Capitalizarea directa** este o metoda de randament folosita pentm transformarea nivelului estimat al venitului net aşteptat intr-un indicator de valoare al proprietăţii.

Câştigul luat in considerare este in mod curent cel prognozat pentm anul următor. Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul bmt potential, venit bmt efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

**Rata de capitalizare** reprezintă relaţia dintre câştig si valoare, relaţia acceptata de piaţa si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarii de proprietăţi comparabile.
Se va considera ca rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu si ca perspectivele unor câştiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive si realizabile.
Orice interes intr-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directa:
Valoarea = $V_{net operational}$ / rata de capitalizare generala (factor de multiplicare).
In condiţii normale de pe piaţa se anticipează obţinerea unui profit datorat fie creşterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vanzarea acestuia.

Argumentele care susţin aceasta afirmaţie si* justifica folosirea acestei metode sunt de natura previzionala si de anticipare a schimbării:

- Valoarea si venitul ce s-ar obţine prin inchirierea proprietăţii se pot aprecia prin substituire cu alte proprietăţi similare la care se cunoaşte preţul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului sa realizeze venituri din utilizarea lui pe toata durata de viata fizica sau sa realizeze profit din revanzarea dreptului de proprietate asupra proprietăţii la finele perioadei de investiţie .

**Abordarea prin comparatii de piata**

In abordarea prin comparaţia directă se urmăreşte estimarea valorii proprietăţii imobiliare prin analiza pieţei pentru proprietăţi similare şi prin compararea acestor proprietăţi cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparaţiei directe, valoarea de piaţă este estimată prin compararea proprietăţii imobiliare cu proprietăţi similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare , ori sunt contractate.
In cazul de fata pe piata imobiliara nu s-au identificat tranzactii pentru proprietati similare suficiente si in consecinta s-au utilizat propunerile de vanzare
Prin aplicarea acestor metode s-au obţinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator şi prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietăţii imobiliare.

# CONCLUZIE

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexa nr,1 si 2
Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate in Anexa nr 3
Metoda comparatiei directe pentru valoarea terenului este prezentata in Anexa nr 5
Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat in Anexa 6,

**Vpt= 4.275 EUR**

Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicarii lor şi pe de alta parte, scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea în discuţie va trebui să ţina seama de valoarea determinată prin comparatile de piata. Astfel, în circumstantele actuale, valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare este în opinia evaluatorului de:

| | | |
|---|---|---|
| **Vpp=** | **4.275** | **EUR** |
| **Vpp=** | **21.268** | **LEI** |

***8 Declaratia de conformitate:***

*Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul* ing. Potocean Dorel
elaborator, membru titular ANEVAR nr 15514, inginer.
*Ca elaborator declar ca evaluuarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR, in conformitate cu Standardele 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 bunul evaluat.*
*Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, 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 2 – 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*

Proprietar: *MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: *Resita, CF 47762, Str. Crisan, FN.*

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 47762 Cad 47762

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 57,00 [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** | | | | |
| | - categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de locuitori) | | Municipiul Resita | Municipiul Resita | |
| | - zona de amplasare în cadrul localităţii | | Centrala | | |
| 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 (*pentru **E***) | m. | | adiacenta | |
| | - distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***) | m. | | >500 | |
| | - distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (pentru Tc) | m. | | adiacenta | |
| 3. | **Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***): | | | | |
| | - pavat cu asfalt, beton sau pavele<br>- pavat cu bolovani de rau -<br>pavat cu balast | | | pavat cu asfalt,beton sau pavele | |
| 4. | **Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***): | | | | |
| | - geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc) | | | 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 existentă a** | | | | |
| | - construibil | | X | | |
| | - construibil condiţionat şi cu restricţii, cauza şi gravitatea restricţiei sau a condiţiei, alta decât geotehnică | | | | |

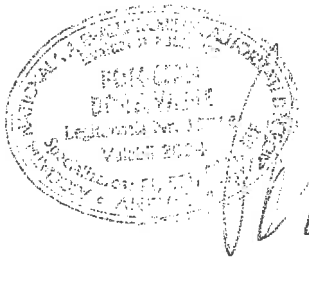
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 6. | **Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru determinarea* | | | | |
| | - dezolant | | | | |
| | - civilizat | | | | |
| | - deosebit de favorabil | | | X | |
| 7. | **Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui* ***P***): | | | | |
| | - sonori (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) | | | X | |
| | - 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 lui **H**) | nr. etaje | P+4.....6 etaje | | |
| 13. | **Perspectiva socială sau urbanistică a zonei** (*pentru determinarea lui* ***Cr***): | | | | |
| | - fără probleme deosebite sociale sau urbanistice | | | X | |
| | - localităţi cu mono-industrie mare | | | | |
| | - localităţi cu şomaj ridicat | | | | |
| | - localităţi cu poluare deosebită a întregii zone | | | | |
| | - localităţi cu tendinţe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului | | | | |
| 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; | | | | |
| | - 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, Judeţul Caraş-Severin are o suprafaţă de 8.520 km2, care 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. 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.<br>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 Munţii Semenic. Astfel că drumul principal urmăreşte şi el traseul format râul Bârzava între văi.Terenul pe care este construit imobilul are acces direct din trei strazi si are o forma regulata. Distanta pana la strada este mica . Terenul este dotat cu toate utilitatile | | | | |

| ***ANEXA 3* - *Caracteristici tehnice 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, sat, staţiune tuistică de interes national/local ...) si judetul | Municipiul Resita | Municipiul Resita | Municipiul Resita |
| 3. | Zona din localitate în care este amplasat terenul | Zona centrala FS 17 m. | str. Libertatii 37 CF 31453 | IV Resita str. Otelului |
| 4. | Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul de evaluat. | 800 | 291 | 753 |
| 5. | Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc) | regulata | regulata | regulata |
| 6. | Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii) | curent electric, apa, canalizare,gaz | curent electric, apa, canalizare,gaz | curent electric, apa, canalizare,gaz |
| 7. | Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian) | rutier adiacent | rutier adiacent | rutier adiacent |
| 8. | - Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [Euro/mp]. | **60** | **75** | **77,5** |
| | oferte*) | **1** | | |
| | tranzactii | | **1** | **1** |
| | Val unitara de piata de tranzactie | **60** | **75** | **78** |
| | - Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei si sursa informării. | **Imobiliare.ro / mai.2024** | **Hotarare Consiliu Municipal 2021** | **Hotarare Consiliu Municipal 2020** |



## ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

| Nr crt | Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1) | Terenul evaluat | Terenurile similare cu terenul de evaluat | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Teren **1** | Teren **2** | Teren **3** |
| | - Valoarea unitară de piaţă a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp]. | | **60** | **75** | **78** |
| 1 | - Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării. | | Imobiliare.ro / mai.2024 | Hotarare Consiliu Municipal 2021 | Hotarare Consiliu Municipal 2020 |
| | corectie procentuala | | 0,00% | 0% | 0% |
| | corectie bruta | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Pret corectat** | | **60,00** | **75,00** | **77,50** |
| 2 | Zona din localitate în care este amplasat terenul ( vecinatati) | Municipiul Resita str. Crisan | Zona centrala FS 17 m. | str. Libertatii 37 CF 31453 | IV Resita str. Otelului |
| | corectie procentuala | | 20% | 0% | 0% |
| | corectie bruta | | 12,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Pret corectat** | | **72,00** | **75,00** | **77,50** |
| 3 | Suprafaţa terenului [mp] | 57,00 | 800 | 291 | 753 |
| | corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | corectie bruta | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Pret corectat** | | **72,00** | **75,00** | **77,50** |
| 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** | | **72,00** | **75,00** | **77,50** |
| 5 | Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii) | curent electric, apa, canalizare, gaze | curent electric, apa, canalizare,gaz | curent electric, apa, canalizare,gaz | curent electric, apa, canalizare,gaz |
| | corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | corectie bruta | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Pret corectat** | | **72,00** | **75,00** | **77,50** |
| 6 | Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian) | rutier adiacent | rutier adiacent | rutier adiacent | rutier adiacent |
| | corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| | corectie bruta | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **Pret corectat** | | **72,00** | **75,00** | **77,50** |
| | **Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor** | | **72,00** | **75,00** | **77,50** |
| | **Total corectii brute absolute ( EUR/mp)** | | **12,00** | **0,00** | **0,00** |
| | **Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=** | | **75,00** | **EUR/ mp** | |



## *Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului*

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

| | |
|---|---|
| ***Data evaluarii*** | ***12.07.2024*** |
| ***Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluarii*** | ***4,9749*** |
| ***Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluarii*** | ***#REF!*** |

**Determinarea Vuct**

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

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

**Vuct =** **75,00** EUR/m.p.

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

**Vuct =** **373** LEI/m.p.

**RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:**

**Vuct** **75,00** **EUR/mp**

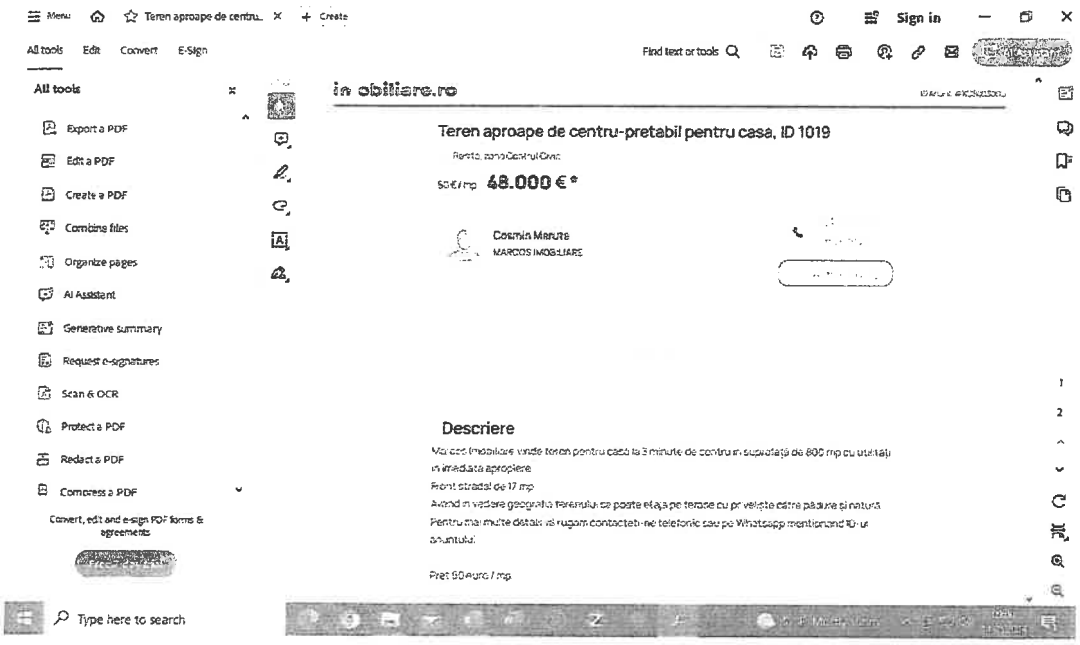
Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea rezultata prin metoda comparatiei directe este adecvata scopului evaluarii. Valoarea astfel obtinuta este valoarea de piata.

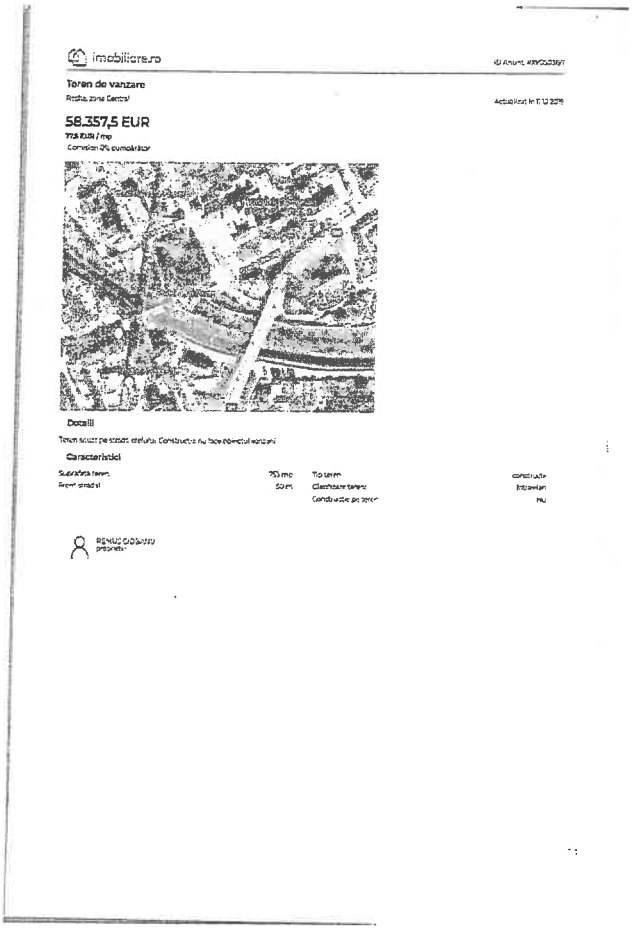
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Valoarea de piata a terenului este** | **75,00** | **EUR/mp** | **sau** | **373** | **LEI/m.p.** |

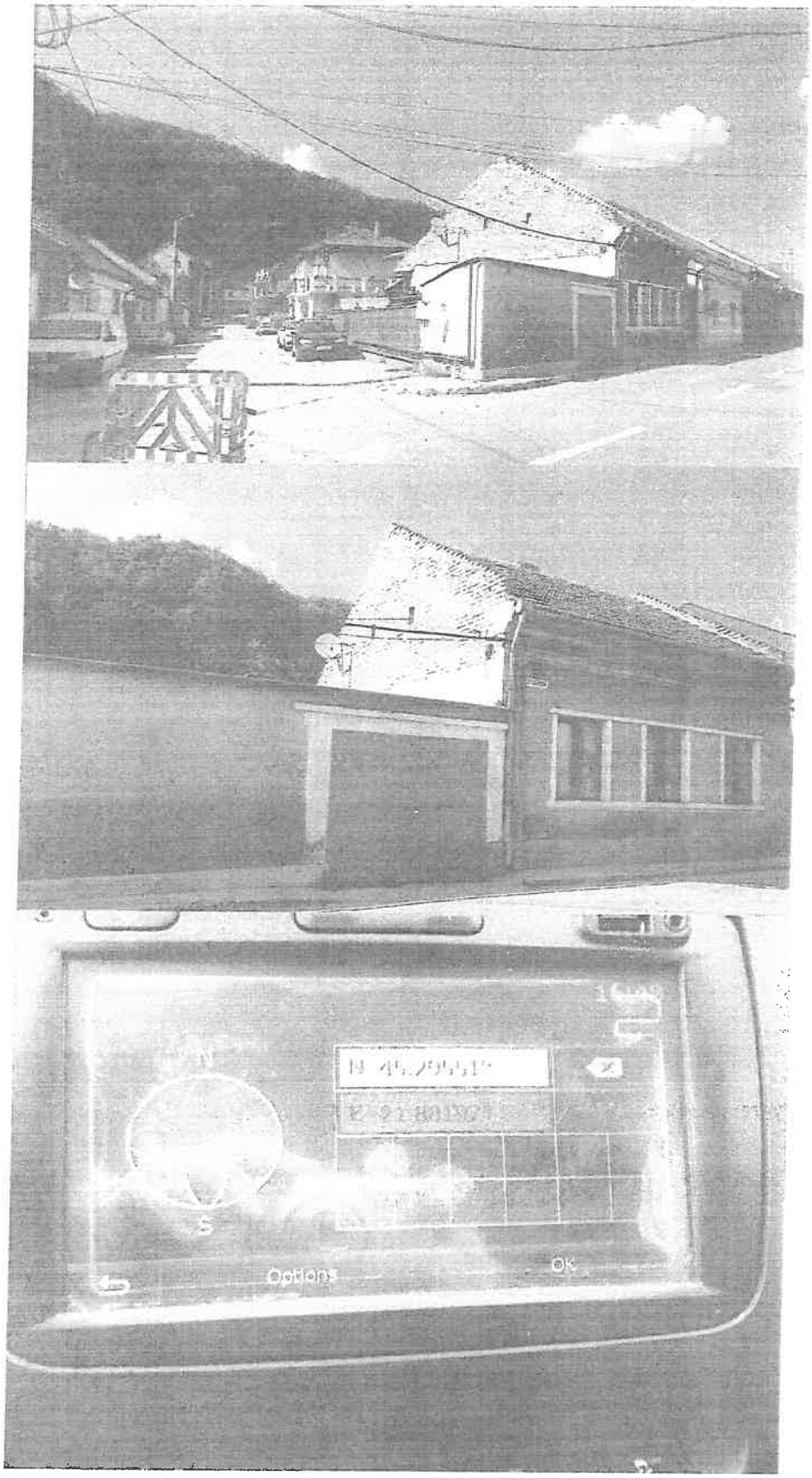
In cazul in care nu se pot identifica comparabile se poate utiliza metoda reziduala.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Suprafata terenului (mp.)** | **57,00** | **mp** | | | |
| ***Val.de piata a terenului Vpt=*** | **21.268** | **LEI** | ***sau*** | **4.275** | **EUR** |
| ***Pret/mp:*** | **75,00** | ***EUR/mp*** | | | |




Menu
Teren aproape de centru...
Create
Sign in
All tools
Edit
Convert
E-Sign
Find text or tools
All tools
Export a PDF
Edit a PDF
Create a PDF
Combine files
Organize pages
AI Assistant
Generative summary
Request e-signatures
Scan & OCR
Protect a PDF
Redact a PDF
Compress a PDF
Convert, edit and e-sign PDF forms & agreements
imobiliare.ro
Teren aproape de centru-pretabil pentru casa, ID 1019
48.000 € *
Cosmin Marute
MARCOS IMOBILIARE
Descriere
Pret 90 euro / mp
Type here to search


imobiliare.ro
Teren de vanzare
58.357,5 EUR
Detalii
Caracteristici


Options
OK

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

ANCPI

Nr. cerere 38505
Ziua 15
Luna 05
Anul 2024
Cod verificare
100167572467

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 42529 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 | 42529 | 297 | |

**Construcții**

| Crt | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1.1 | 42529-C1 | Loc. Resita, Str LIBERTATII, Nr. 1, Jud. Caraș-Severin | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:138 mp; Teras; acoperita in suprafata construita desfasurata de 95.70 mp si extindere cladire parter in suprafata construita desfasurata de 42.30 mp. Anul construirii: 2022. |

## B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|---|
| **35867 / 24/09/2015** | |
| Act Administrativ nr. 4163, din 12/02/2015 emis de OCPI (act administrativ nr. 380/18-12-2014 emis de CONSILIUL LOCAL RESITA;): | |
| B1 se infiinteaza CFE 42529 UAT RESITA pentru imobilul din A 1 rezultata din dezlipirea suprafetei de 297 ,00 mp teren din cartea funciara pe hirtie 597 Resita Romana ,nr top. 259/a/8/b/4/a/1....1/16/c/b/2/b/2,nr cad 6252 - PASUNE de 178577,49 mp in baza HCL 380 / 18.12.2014 a MUNICIPIULUI RESITA si a Documentatiei cadastrale avizata de OCPI C-S | A1 |
| **42244 / 19/11/2015** | |
| Act Notarial nr. 136, din 28/01/2015 emis de Stefaniga Marineia; | |
| B3 Intabulare, drept de CONCESIUNEasupra 297 mp teren pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 26.01.2015 si pana la data de 26.01.2064 | A1 |
| 1) **SC EDGADA SRL**, CIF:16551863 | |
| **54086 / 15/12/2022** | |
| Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE NR 65188, din 08/10/2022 emis de PRIMARIA RESITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 15/12/2022 emis de PFA ALBAI NELU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE CADASTRALA, din 15/12/2022 emis de PFA ALBAI NELU; | |
| B4 In baza Certificatului de atestare a edificarii constructiei cu nr 65188 din 05.10.2022 eliberat de Municipiul Resita si a documentatiei cadastrale avizata in data de 21.12.2022 se inscrie constructi C 1 | A1, A1.1 |
| B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 | A1.1 |
| 1) **SOCIETATEA EDGADA SRL**, CIF:16551863 | |
| **36808 / 29/04/2024** | |
| Act Administrativ nr. 673, din 21/12/2023 emis de MUNICIPIUL REȘIȚA; Act Administrativ nr. 36499, din 18/04/2024 emis de MUNICIPIUL RESITA; | |
| B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE-în baza HCL 673/21.12.2023,anexa 16, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| 1) **MUNICIPIUL REȘIȚA**, Domeniul Privat | |



| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|---|

## C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|---|
| **23421 / 29/02/2024** | |
| Act Administrativ nr. 4991, din 28/02/2024 emis de ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS SEVERIN - - COLECTARE - SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE; Act Administrativ nr. 4991-2, din 28/02/2024 emis de ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS SEVERIN - - COLECTARE - SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE; | |
| C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:26553 LEI | A1.1 |
| 1) **ADMINISTRATIA JUDEȚEANA A FINANȚELOR PUBLICE CARAȘ SEVERIN** | |

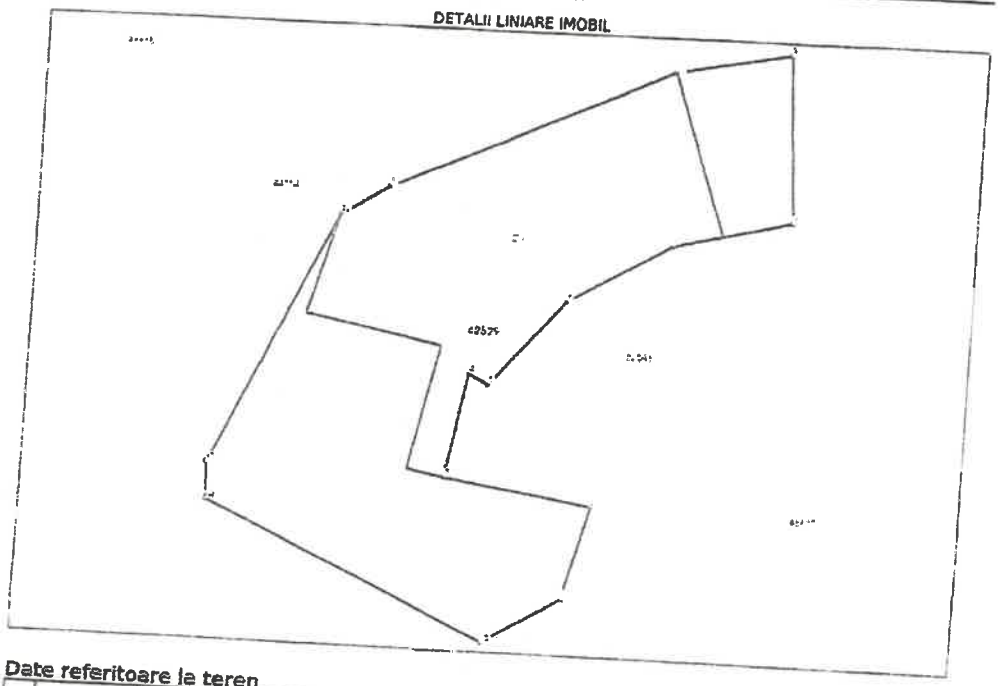
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|---|---|---|
| 42529 | 297 | |

* 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 | 297 | - | - | - | Nr.Top. 251/a/1/.. /2/7/5/a. Imprejmuit. |

### Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|---|---|
| A1.1 | 42529-C1 | constructii anexa | 138 | Cu acte | S. construita la sol:138 mp; Terasa acoperita in suprafata construita desfasurata de 95.70 mp si extindere cladire parter in suprafata construita desfasurata de 42.30 mp. Anul construirii: 2022. |

Lungime Segmente

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DINU GABRIEL

ROMÂNIA
JUD. CARAȘ-SEVERIN CONSILIUL LOCAL REȘIȚA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
[illegible]