

**HOTĂRÂREA NR. 307
DIN 28.06.2022**

privind vânzarea terenului în suprafață de 263 mp, din suprafața totală de teren de 406 mp, identificată în CF nr. 45523 Reșița, nr. cad 45523, teren aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Panseluței, nr. 4A-4B, către numiții Bîrdeanu Ion Mihai și Bîrdeanu Elena Daniela, proprietarii construcțiilor edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.06.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 43012/23.06.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 43013/23.06.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 43771/27.06.2022;

Văzând extrasul de CF nr. 45523 Reșița, nr. cad 45523;

Văzând adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Reșița sub nr. 38074/31.05.2022 prin care se solicită cumpărarea suprafeței de teren de 263 mp, din suprafața totală de teren de 406 mp, identificată în CF nr. 45523 Reșița, nr. cad 45523, teren aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Panseluței, nr. 4A-4B, de către numiții Bîrdeanu Ion Mihai și Bîrdeanu Elena Daniela, proprietarii construcțiilor edificate pe acest teren;

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 16425/04.03.2022 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru terenul în suprafață de 263 mp, din suprafața totală de teren de 406 mp, identificată în CF nr. 45523 Reșița, nr. cad 45523, teren aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Panseluței, nr. 4A-4B;

Având în vedere prevederile art. 292, alin. 2, lit. f din Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

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

Conform prevederilor art. 555 și următoarele și art 876 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) și alin. (2) și art. 199 alin. (1) și alin. (2), art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a, art. 354, art. 355 și art. 364 ale O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 16425/04.03.2022 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru terenul în suprafață



de 263 mp, din suprafața totală de teren de 406 mp, identificată în CF nr. 45523 Reșița, nr. cad 45523, teren aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Panseluței, nr. 4A-4B, cu prețul de **6312 euro**, conform acestui raport de evaluare, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.

Art. 2 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 263 mp, din suprafața totală de teren de 406 mp, identificată în CF nr. 45523 Reșița, nr. cad 45523, teren aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Panseluței, nr. 4A-4B. către numiții Bîrdeanu Ion Mihai și Bîrdeanu Elena Daniela, cu prețul de **6.312 euro**, conform Raportul de evaluare nr. 16425/04.03.2022 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile. TVA- ul se calculează în conformitate cu prevederile legale.

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

(3) Se aprobă posibilitatea efectuării plății în rate, cu plata unui avans de 20% din valoarea totală, iar diferența de bani să fie efectuată în 24 de rate lunare egale, la care se adaugă dobânda legală.

Art.3 - Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică.

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

Art. 5. – Cheltuielile ocazionate de punerea în aplicare a prezentei hotărâri se suportă de către numiții Bîrdeanu Ion Mihai și Bîrdeanu Elena Daniela.

Art. 6. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.7 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane ;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat
- Direcției Urbanism;
- Numiților Bîrdeanu Ion Mihai și Bîrdeanu Elena Daniela.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandru BORZA



CONTRA SEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Lucian Cornel BUCUR

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255212459
Email: patrimoniu@primariareșița.ro
INTRARE NR. 16426
Ziua 04 Luna 03 An 2022

ANEXA LA H.C.L. NR. 307/
28.06.2022



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan- 263 din 406 mp. CF 45523**

Adresa: **Resita, str. Eftimie Murgu, Caras Severin.**

Suprafata teren (mp): **263 din 406 mp.**

Luna si anul elaborarii: **03.03.2022**

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare 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 **03.03.2022** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4,9489** LEI
1 USD = **4,4635** 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:					03.03.2022			
			Teren intravilan- 263 din 406 mp. CF 45523 Suprafata teren (mp): 263 din 406 mp. Adresa: Resita ,str.Eftimie Murgu, Caras Severin.	Statul Roman	6.312	31.237		
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 proprietari.

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

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

Se presupune ca proprietatea este 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 nicio 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- 263 din 406 mp. CF 45523
Suprafata terenului mp.:	263 din 406 mp.
Adresa:	Resita, str. Eftimie Murru, Caras Severin.
Document de proprietate:	CF 45523
Proprietar actual:	Statul Roman

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

Document de proprietate:	CF 45523	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 45523: CAD 45523
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevu cadastral
Alte documente:		Extras de Carte Funciara

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Insectia la fata locului



Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala in cadrul municipiului Resita. Accesul este restrictionat de proprietatile din jur..
- terenul are o marime mica si este limitat de catre proprietatile din zona. Interesul pentru acesta este limitat.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren ingradit. Interes limitat de proprietatile din jur.

Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

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

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cantificate in calcul, valorile de 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 EUR/mp

unde Vupct=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: 24 EUR/mp sau 118,77 LEI/mp

Suprafata terenului : 263 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

31.237
6.312

LEI
EUR



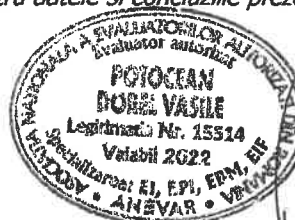
8. Declaratia de conformitate:

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

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

15514 Inginer

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



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.Eftimie Murgu, Caras Severin.

Numărul cadastral și al parcelei: CF 45523: CAD 45523

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 263 din 406 mp. [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 <i>Vu</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona A
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavat cu	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- 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				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



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	intravilan,Resita-Moroasa	Resita Cartierul Francez	Resita Cartierul Francez
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	1001	1000	400
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	30,00	30,00	35,00
		0,8	0,8	0,8
		24,000	24,000	28,000
		Lajumate.ro/iul. 2021	imobiliare.ro/iul. 2021	storia.ro/iul.2021

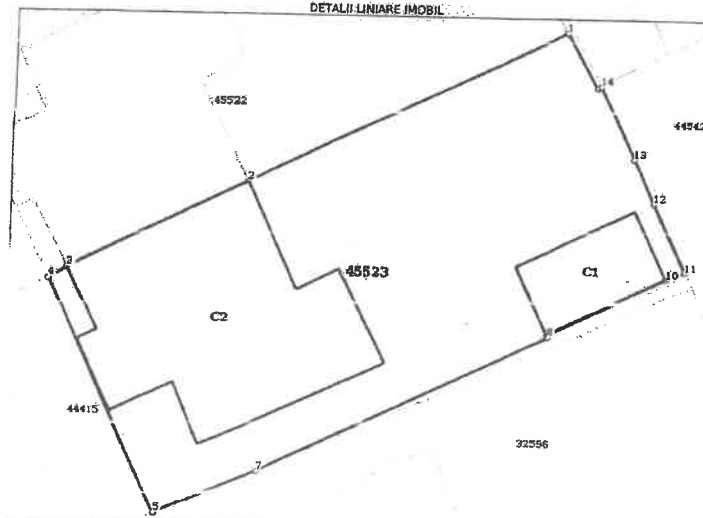
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
45523	406	lotul 2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

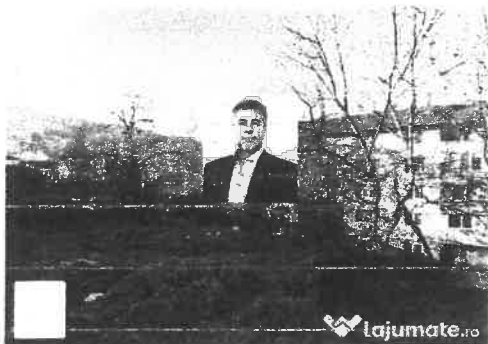


Resita, teren urban intravilan 1001 mp

Resita, Caras-Severin

Acum 2 zile

30.000 EUR



Zona	Morosa 1	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1001
Front stradal (metri)	4	Utilități	Nu

<https://lajumate.ro/resita-teren-urban-intravilan-1001-mp-12410234.html>

imobiliare.ro



Alege cel mai rapid mod de informare!
Vei primi notificări când apar informații
potrivite pentru tine?

Teren Cartierul Francez
teșpa, zona Perferie

NU ACUM

DA, VREAU

30.000 EUR

10 EUR / mp Comision: 2 %



Caracteristici

Suprafață teren:	1000 mp	Tip teren:	construc
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	intravilan
4. fronturi:	2	Construcție pe teren:	

Specificatii

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amplasare strazi: asfaltate, de parcare

Alte detalii

De vanzare teren intravilan, Cartierul Francez. Suprafata 1000 mp, drum acces, vile construite in zona. Toate utilitatile (gaz in apropiere).

Carmen Viad
COMUNICAT

SALVEAZĂ ANUNȚUL

7/12/2021

400 mp, teren de vanzare - Cartier-Savesti (in der), strada din 1 casa Caragiale - 5703223 - telexuland.ro

< Inapoi la cautare > Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Valea Domanik

Resita, Cartier Francez, Terenuri pentru case.

Caras-Severin (judet) Strada din 1 casa Caragiale

14 000 €
35 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 400 m²

Descriere anunt

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE: Agentia Imobiliara Activ Imob Resita va pune la dispozitie in Regim EXCLUSIV, terenuri pentru constructie de casa incepand de la 400 Mp parcela pana la 1000 Mp, intr-o zona retrasa imprejmuita de padure si livada in Cartier Francez.

Cartierul are disponibil pentru vanzare cca 5000 Mp urmand sa fie parcelati in functie de

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRU BORZA



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN BORNEA BUCUR

