



**HOTĂRÂREA NR. 141
DIN 26.03.2024**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 92 mp, identificat în CF nr. 49283 Reșița, nr. cad 49283, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Bld Republicii, nr. 19, către Întreprinderea individuală Cnejevici Nely, în calitate de proprietara a construcției edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 26.03.2024;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 26403 din 25.03.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 26405 din 25.03.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 26674/25.03.2024;

Luând în considerare Autorizația de construire nr. 64/23.03.2006 și Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 3/28.06.2006;

Văzând Contractul de vânzare-cumpărare nr. 287/04.06.2003;

Ținând cont de Certificatul de înregistrare al Întreprinderii individuale Cnejevici Nely;

Luând în considerare Autorizația de construire nr. 122/12.05.2006 și Procesul-verbal de recepție nr. 1/31.07.2006, precum și factura aferentă vânzării nr. 08955765/02 din 01.07.2020 și chitanțele aferente acesteia;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 84/22.03.2024 pentru operațiuni notariale – cumpărare teren.

Luând în considerare Certificatul fiscal emis pentru contribuabilul Întreprinderea Individuală Cnejevici Nely, în calitate de proprietara a construcției edificate pe teren în suprafață de 92 mp, identificat în CF nr. 49283 Reșița, nr. cad 49283, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Bld Republicii, nr. 19;

Ținând cont de cererea nr. 78942/13.11.2023, prin care Întreprinderea individuală Cnejevici Nely, în calitate de proprietara a construcției edificate pe acest teren, solicită cumpărarea terenului de 92 mp, identificat în CF nr. 49283 Reșița, nr. cad. 49283, în calitate de proprietară a construcției edificate pe acest teren;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 49283 Reșița, nr. cad 49283;

În baza Raportului de evaluare nr. 19498/05.03.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafață de 92 mp, identificat în CF nr. 49283 Reșița;

Văzând H.C.L. nr. 526/2023 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Reșița, a suprafeței de teren de 92 mp, identificată în CF nr. 49283 Reșița, nr. cad. 49283, completarea cu această poziție a Anexei 22.1 la Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Având în vedere H.C.L. nr. 673/2023 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Văzând Ordinul nr. 600/2023 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 urm. și art. 876 și 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 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 354 și art. 364 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de evaluare nr. 19498/05.03.2024 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 92 mp, identificat în CF nr. 49283 Reșița, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 92 mp, identificat în CF nr. 49283 Reșița, conform Raportului de evaluare nr. 19498/05.03.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 92 mp, identificat în CF nr. 49283 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, Bld Republicii, nr. 19, către Întreprinderea individuală Cnejevici Nely, în calitate de proprietara a construcției edificate pe acest teren, la prețul **7360 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 19498/05.03.2024 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 plății.

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

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 Întreprinderea individuală Cnejevici Nely, în calitate de proprietara a construcției edificate pe acest teren;

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

Art. 8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Întreprinderea individuală Cnejevici Nely.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLADIN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

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. 19698

Ziua 05 Luna 03 Anul 2024



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip: **Teren**

Adresa:

Resita , Bd.Republicii, FN
CF 49283 CAD/TOP 49283
92

Suprafata mp. :

Luna si anul elaborarii:

28.02.2024

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

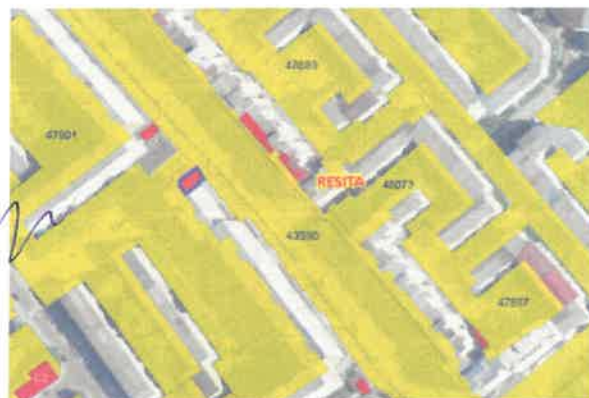
PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

17021/27.02.2024



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:
Cursul valuat la data 28.02.2024

28.02.2024

1 EUR= 4,9686 LEI

1.2. Client:

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

PRIMARIA RESITA
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:				28.02.2024					
1			Teren	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PUBLIC	7.360	36.569			
			Adresa:						
			Resita , Bd.Republicii, FN						
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri									
1	Evaluare la data de:	nu se cunoaste.		intocmita de					
1.1									

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

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

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

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren	
Terenul aferent proprietatii :	92	mp
Utilizare:	Teren imprejmuit	
Adresa:	Resita , Bd.Republicii, FN	
Document de proprietate (dupa caz):	CF 49283 CAD/TOP 49283	
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PUBLIC	
CF / Numar cadastral:	CF 49283 CAD/TOP 49283	

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

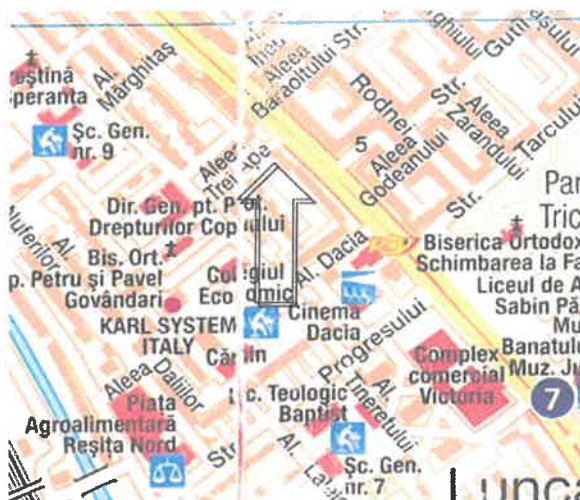
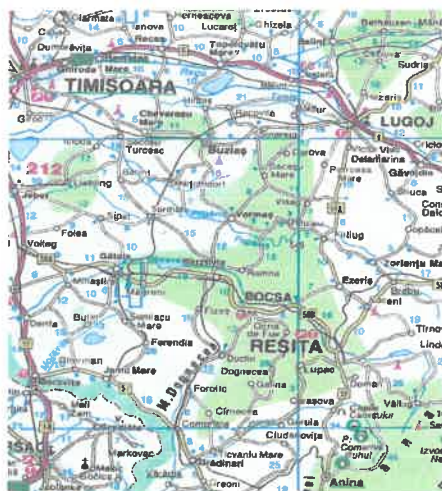
Document de proprietate:	CF 49283 CAD/TOP 49283	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 49283 CAD/TOP 49283
Relevuul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu Cadastral

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 parcuri, spatii comerciale

Proprietatea imobiliara evaluata se afla intre blocuri. Accesul se face numai pe alei pietonale.

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 (relevu, adresa, tip

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



CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt:

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

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

Abordarea prin costuri

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

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin comparații de piață

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

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

CONCLUZIE

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

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr 3

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

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Vpt=	7.360	EUR
------	-------	-----

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

Vpp=	7.360	EUR
Vpp=	36.569	LEI



8 Declarația de conformitate:

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

15514, inginer.

ing. Potocean Dorel

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

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

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

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



Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: Teren intravilan					
Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia					
Proprietar:					
MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PUBLIC					
Amplasamentul proprietății/Adresa:					
Resita , Bd.Republicii, FN					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 49283 CAD/TOP 49283					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 92,00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau	-			
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil				
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică		X		

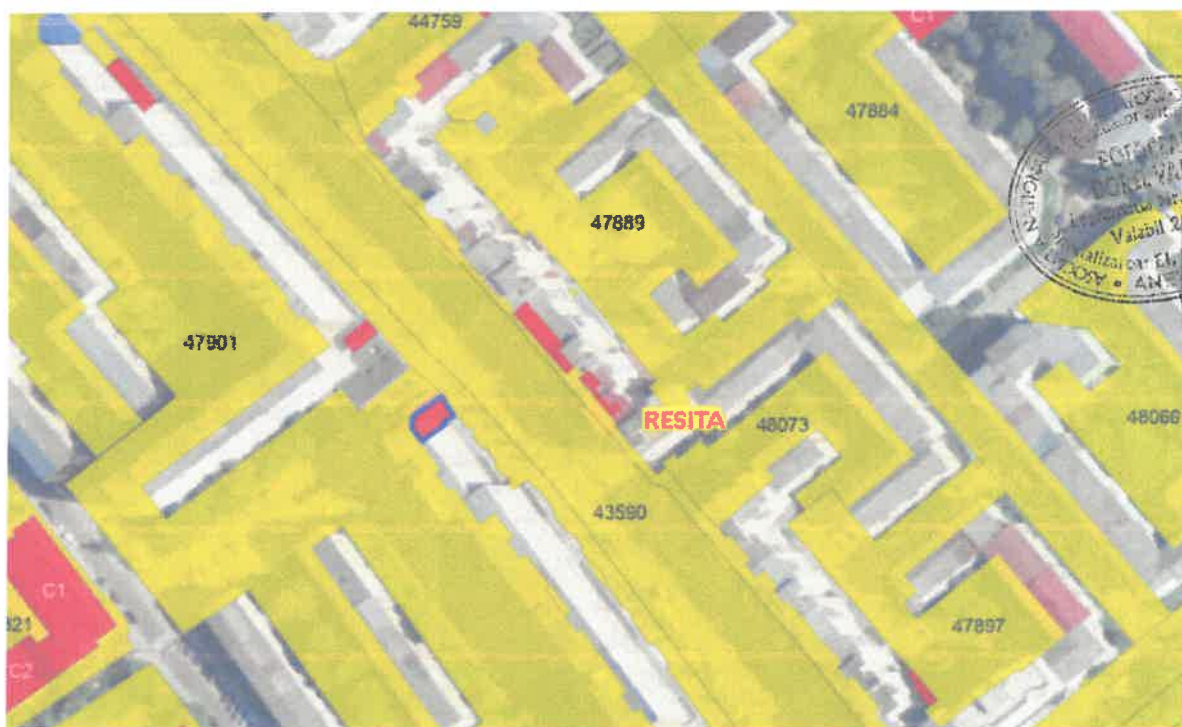


6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru determinarea			
	- dezolant			
	- civilizat			
	- deosebit de favorabil		X	
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră s. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoier s. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Pondere suprafeței construite a terenului - POT	%		Construibil 45...60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- constructibil normal		X	
	- constructibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general s. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime constructibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+7.....12 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;			
	- 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. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terenul pe care este construit imobilul are acces direct din trei strazi si are o forma regulata. Distanța pana la strada este mica. Terenul este dotat cu toate utilitățile			



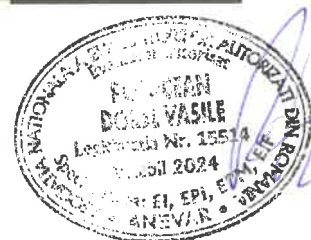
ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuistică de interes national/local ...) și iudetul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV Resita Universalul Vechi	str. Libertatii 37 CF 31453	IV Resita str. Otelului
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	1800	291	753
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie	78	75	77,5
		1		
			1	1
		78	75	78
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Publi 24.ro/sept.2021	Hotarare Consiliu Municipal 2022	Hotarare Consiliu Municipal 2022



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		78	75	78
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi 24.ro/sept.2021	Hotarare Consiliu Municipal 2022	Hotarare Consiliu Municipal 2022
	corectie procentuala		3,00%	3%	3%
	corectie bruta		2,34	2,25	2,33
	Pret corectat		80,34	77,25	79,83
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Republicii	IV Resita Universalul Vechi	str. Libertatii 37 CF 31453	IV Resita str. Otelului
	corectie procentuala		5%	10%	10%
	corectie bruta		4,02	7,73	0,00
	Pret corectat		84,36	84,98	79,83
3	Suprafața terenului [mp]	92,00	1800	291	753
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		84,36	84,98	79,83
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		84,36	84,98	79,83
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		84,36	84,98	79,83
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	pietonal adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		84,36	84,98	79,83
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			84,36	84,98	79,83
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			6,36	9,98	2,33
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			79,83	EUR/ mp	
ROUND			80,00	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii	28.02.2024
Curs ROI / EUR la B.N.R. la data evaluarii	4,9686
Curs ROI / USD la B.N.R. la data evaluarii	#REF!

Determinarea Vuct

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

Valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in EUR/m.p.):Vuct = **80,00** EUR/m.p.Rezulta valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in ROI/m.p.):Vuct = **397** LEI/m.p.**RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:**Vuct 80,00 **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 **80,00** EUR/mp sau **397** LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)

92,00 mpVal.de piata a terenului Vvt=**36.569** LEI sau**7.360** EUR

Pret/mp:

80,00 EUR/mp



Specificatii

Suprafata terenului
1800.0 m
Front stradal
19.00
Cod de identificare
mzavilan
Utilitati generale
Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Descriere imobiliara

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

Utilitati Generale: Apa, Curent, Infruzic, Canalizare

Vezi detalii pe www.pub24.ro

FA OFERTA

♥ Salveaza ca favorit

📍 Vizualizeaza 2424

📌 Raporteaza



salaJean nicolae

📞 0744 000 000

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe

Acest site utilizeaza cookie-uri

Alisare

ID Anunt: 6XV50307

Actualizat la 11/12/2019

<https://www.pub24.ro/anunturi-imobiliare/de-vanzare/teren-1800-mp-19m-front-stradal-apa-canalizare-si-curentul-sunt-pe-teren-conducta-de-gaz-metan-la-20-m-terenul-este-la-orizontala-si-este-liber-de-sarcini-suprafata-totala-1800-front-stradal-19-utilitati-1>

Combin 7% cumulat



Detalii

Teren situat pe strada etului. Constructia nu face obiectul vanzarii.

Caracteristici

Suprafata teren:	1800 mp	Tip teren:	exclusiv
Front stradal:	19 m	Clasificarea teren:	Interviu
		Constructie pe teren:	Nu



REMUS GOGANU
proprietar

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Reșta, Bdul Republicii Nr. 1, Jud. Caraș-Severin			
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
1	49283	92	Teren proprietate Cămin

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
48635 / 09/10/2023 Inscris Sub Semnatura Privată nr. 5, din 05/10/2023 emis de Matei Laurentu. Inscris Sub Semnatura Privată nr. 4, din 05/10/2023 emis de Matei Laurentu. Inscris Sub Semnatura Privată nr. 3, din 05/10/2023 emis de Matei Laurentu. Inscris Sub Semnatura Privată nr. 2, din 05/10/2023 emis de Matei Laurentu. Se întinează Cartea Funciară nr. 49283 UAT Reșița pentru imobilul în suprafață de 92 mp, nr. cad. 49283 rezultat în urma dezlipirii din imobilul nr. top G 100/028/2/1/b/a...1/a/1, nr. cad. 6297, înscris în CF B1 15499 UAT REȘITA, în baza HG 532/2002, Anexa nr. 2 - poziția 16, cod clasificare 1.4.4, pag. 40 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Reșița și a documentației cadastrale avizată în data de 11.10.2023 de OCPI C-S. Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HG 532/2002, Anexa nr. 2 - poziția 16, cod clasificare 1.4.4 și HCL nr. 453/26.09.2023, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL REȘITA, Domeniul Public	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 49283 Comuna/Oras/Municipiu, Reșița

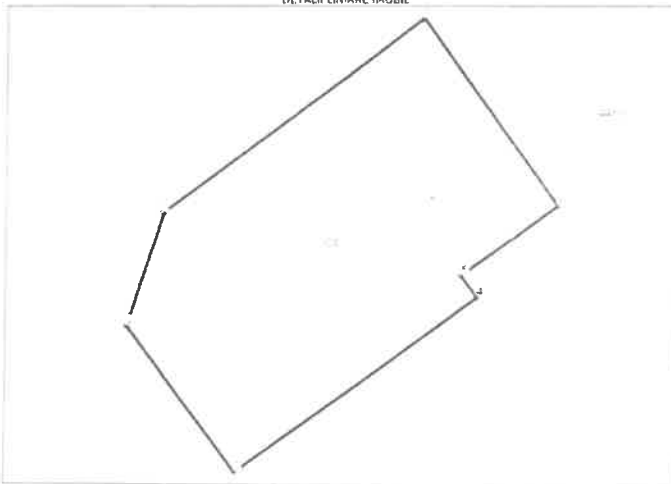
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
49283	92 LOT 1	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereum 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curti	DA	92				

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	49283-C1	Construcții industriale și edilitare	92	Acte	% contribuția la sol (y, mp): Magazin 50 • 52 an construcție: 1995

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
METU MACASIN



CONTRACTANT
SECRETAR GENERAL
LUCIAN DANIEL BUCUR