



**HOTĂRÂREA NR. 331
din 27.10.2020**

privind aprobarea cumpărării a două imobile: Construcție în suprafață de 569 mp, identificată în CF nr. 45549 Reșița, nr. cad 45549-C2 și Construcție în suprafață de 283 mp, identificată în CF nr. 45549 Reșița, nr. cad 45549-C3, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Fântânilor (fosta Curte Prescom), proprietatea privată extratabulară a numiților Armașu Adina și Armașu Paul Valentin

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 27.10.2020, Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 53262/21.08.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 53277/21.08.2020;

Văzând extrasul de CF nr. 45549 Reșița, nr. Cad. 45549;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr. 31336/19.05.2020 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Luând în considerare acordul expres al numiților Armașu Adina și Armașu Paul Valentin, în vederea vânzării către municipiul Reșița al două imobile – Construcție în suprafață de 569 mp, identificată în CF nr. 45549 Reșița, nr. cad 45549-C2 și Construcție în suprafață de 283 mp, identificată în CF nr. 45549 Reșița, nr. cad 45549-C3, situate administrativ în municipiul Reșița, str. Fântânilor (fosta Curte Prescom), proprietatea privată extratabulară a numiților Armașu Adina și Armașu Paul Valentin;

Văzând scrisoarea de intenție a S.C. COMETEX S.R.L., înregistrată la Registratura generală a municipiului Reșița, sub nr. 48.782/30.07.2020;

Având în vedere prevederile HCL nr. 90/05.03.2020 privind Actualizarea Studiului de Fezabilitate pentru investiția: „Amenajare promenade și piste de biciclete pe ambele maluri ale râului Bârzava, în Municipiul Reșița”.

Ținând cont de prevederile Ordonanței Guvernului nr. 112 din 31 august 2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;

Având în vedere prevederile O.G. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare ;

În conformitate cu prevederile art.14 din OMFP nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare ;

Având în vedere prevederile HG nr.2139/2004 privind aprobarea Catalogului cu clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii 82/1991, Legea contabilității;

Potrivit art.5 alin.1 lit.a și art. 20 alin.1 lit.b din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin. 2, art. 196 alin.1, lit.a, art. 197 alin. (1) și alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2) și art. 243 alin. (1) lit. a) ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.



HOTARASTE :

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 31336/19.05.2020 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare;

Art. 2 – (1) Se aproba cumpărarea a două imobile: Construcție în suprafață de 569 mp, identificată în CF nr. 45549 Reșița, nr. cad 45549-C2 la prețul de **64.635 euro** și Construcție în suprafață de 283 mp, identificată în CF nr. 45549 Reșița, nr. cad 45549-C3 la prețul de **21.219 euro**, imobile situate administrativ în municipiul Reșița, str. Fântânilor (fosta Curte Prescom), proprietatea privată extratabulară a numiților Armașu Adina și Armașu Paul Valentin, conform Raportului de evaluare nr. 31336/19.05.2020, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

(2) – Prețul de cumpărare va fi achitat în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății.

Art. 3 – La data operării în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară a transferului dreptului de proprietate asupra acestor două imobile prevăzute la art. 2, către municipiul Reșița, se aprobă scoaterea din funcțiune și casarea imobilelor – construcții menționate la art.2, în vederea demărării procedurilor de demolare și valorificare, în scopul eliberării amplasamentului ce urmează să fie afectat de lucrarea de utilitate publică privind "Amenajare promenade și piste de biciclete pe ambele maluri ale râului Bârzava, în Municipiul Reșița"

Art. 4 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Direcția Buget, Finanțe- Contabilitate, Resurse Umane;

Art. 5 - Prezenta hotărâre intra în vigoare la data comunicării;

Art. 6 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița ;
- Prefectului și Institutiei Prefectului – Județul Caraș-Severin ;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe- Contabilitate, Resurse umane;
- Numiților Armașu Adina și Armașu Paul Valentin

PRESEDINTE DE SEDINTA
BOGDAN NICOLAE MATICHESCU



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Construcții Corp C2 + Hale depozitare panouri Corp C3

Adresa: Resita, str. Fintaniolor, nr.1, Caras Severin, CP 320060; II A

Suprafata teren:
Suprafata construita:
Suprafata desfasurata:
Numar nivele:
An PIF:

corp C2
corp C2
corp C2
corp C2

	2672		
569	corp C3	283	
569	corp C3	283	
P	corp C3	P	
2014	corp C3	2014	

Data elaborarii:

15.05.2020

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarii lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Elaborator:
Ing. POTOCEAN DOREL



ANEVAR 15514
EI; EBM; EPI; EIF

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidențiale, 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

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 Elaborarea propriu zisa
8	Declaratia de conformitate

Anexe:

Anexa 1	Fisa de Inregistrare a caracteristicilor constructiei (corp C2)
Anexa 1A	Fisa de Inregistrare a caracteristicilor constructiei (corp C3)
Anexa 2	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
Anexa 7	Determinarea costului de reconstructie C2
Anexa 7A	Determinarea costului de reconstructie C3
Anexa 8	Determinarea valorii de plata de comparatie pentru corp comercial C2
Anexa 9	Determinarea valorii de capitalizare corp depozitare C3

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:	15.05.2020
Cursul valutar la: 15.05.2020	1 EUR= 4,8376 Lei
	1 USD= 4,4743 Lei

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
In calitate de client PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Profunzimea (tip si valoare)	Valoarea de reconstruție	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata Spatiu comercial C2 (Vpp)	Valoarea de piata Spatiu depozitare C3 (Vpp)	LEI	EURO
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de: 15.05.2020								
1	PRIMARIA RESITA		Constructii Corp C2 + Hala depozitare panouri Corp C3 Ad C2= 569 Ad C3= 283 Resita, str. Fintariilor, nr.1, Caras Severin, CP 320060; II A	Primaria Resita asupra terenului; cadastre C1- 178 mp., C2- 698mp., C3- 283mp., C4- 134 mp., situatie juridica: Fara acte	312.676	64.635	102.651	21.219
B. Istoria evaluarii acestorasi bunuri					exclusiv TVA			
1	Evaluare la data de:	Nu se cunoaste	Intocmita de					
1.1								

3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadru de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare si al procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare emise de ANEVAR.

Scopul evaluarii: Reglementarea situatiei neconforme intre proprietarul de teren si proprietarul cadrelor. Estimarea valori de piata a cadrelor.

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 hotărât 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, determinată în cadrul raportului prin utilizarea următoarelor metode: metoda comparativă directă, metoda capitalizării și metoda costurilor de înlocuire.

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 structurilor 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 nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si

nu au fost expertizate cladiriile 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 precizeaza 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 reînnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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

Se presupune ca proprietatea 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 lipsite de sarcini, cu exceptia celor deja gajate sau ipotecate in favoarea banci.

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.

Se presupune ca situatia juridica a cladiriilor poate fi reglementata fara a afecta semnificativ valoarea acestora

5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Constructii Corp C2 + Hala depozitare panouri Corp C3					
Suprafata desfasurata luata in calcul:	corp C2	569	mp	corp C3	283	mp
Regim inaltime:	corp C2	P	mp	corp C3	P	mp
Terenul aferent proprietatii :	2672					mp
Pe acelasi teren sunt amplasate si C1 Sc=178 mp. si C4 Sc=134 mp.						
Anul PIF:	corp C2	2014	mp	corp C3	2014	mp
Utilizare:	Birouri si hala depozitare					
Adresa:	Resita, str. Fantanilor, nr.1, Caras Severin, CP 320060; II A					
Document de proprietate (dupa caz):	CF 45549 Resita					
Proprietar actual:	Primaria Resita asupra terenului, cladire C1-178 mp., C2-569mp., C3-283mp., C4-134 mp., situatie juridica: Fara acte.					
CF / Numar cadastral:	45549					

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

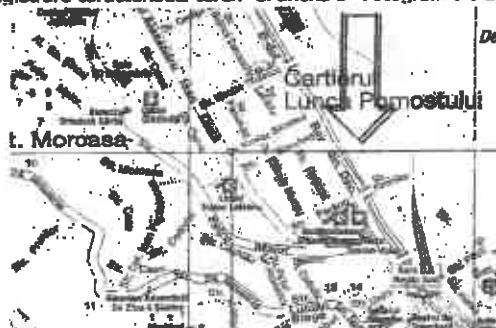
Document de proprietate:	CF 45549 Resita	
Carta funciara/Documentatie cadastrala (CF/nr.cad.:	45549	
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA	

In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului de valoare.

6 Etapa II: Insectia 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 "Fotografiile ale bunului evaluat"

**Prezentarea localitatii:**

Proprietatea este amplasata dupa cum urmeaza: Cartier -

Lunca
Pomostului

avand ca reper principal:

Podul IGOR

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale:

- utilizarea actuala este de spatiu comercial; depozitare si vanzare.

Date de plata 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 amplasare, regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

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



7 Etapa III: Evaluarea propriu-zisă

A. In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii / tranzactionarii in vederea vanzarilor, sau inchirierii, din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de plata (de comparatie sau de capitalizare).

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexele 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,
 Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 7,
 Calculul valorii de comparatie pentru Spatiul comercial C2 este prezentat in Anexa 8
 Calculul valorii prin capitalizarea veniturilor pentru depozitul C3 este prezentat in Anexa 9

V _{pt} =	454.998	LEI
C _{nb} C2=	825.002	LEI
C _{nb} C3=	225.585	LEI
C _{rn} C2=	312.676	LEI
C _{rn} C3=	102.651	LEI
V _{pc} C2=	667.356	LEI
V _{pcap} C3=	206.461	LEI

Analizand rezultatele obtinute in opinia evaluatorului valorile de reconstructie reprezinta cu mai multa acuratete valorile de plata in situatia data, deoarece acestea sunt legate de situatia concreta de pe teren. Prin comparatia de plata (C2) si capitalizarea veniturilor (C3) nu se pot aprecia si cuantifica anumite diferente sensibile referitoare la existenta unor cladiri, respectiv fundatii si utilitati, si utilizarea acestora. Aceste valori sunt de altfel si purtatoare a valorii terenului (teren analizat global , in Cartea de evaluare ne fiind facuta o dezmembreare a acestuia pe cladiri). De altfel pentru reglementarea situatiei intre proprietarul de teren si proprietarul constructiilor este necesara valoarea de reconstructie.

Avand in ansamblu cu inclusiv terenul, cea ce constituie obiectul prezentei evaluari, dar care influenteaza valoarea , diferentele de valori obtinute prin diferite metode se incadreaza intr-o marja de eroare de sub 1%.

V C2=	312.676	LEI
V C3=	102.651	LEI



Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul evaluator, membru titular ANEVAR nr. 15514, in calitate de evaluator, in concordanta cu Standardele Internationale de evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de care dispun, stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Eu, subsemnatul, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de bunul evaluat. Concluziile prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, subsemnatul, in calitate de evaluator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

POTOCEAN DOREL



ANEXA 1 – Fișe de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent corp C2

Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpcoast)

Proprietar : **Primerie Resita asupra terenului; cadastre C1-178 mp., C2-569mp., C3-283mp., C4-134 mp., situație juridică: Fara acte.**

Amplasamentul proprietății / Adresa : **Resita, str. Fintanilor, nr.1, Caras Severin, CP 320060; II A**

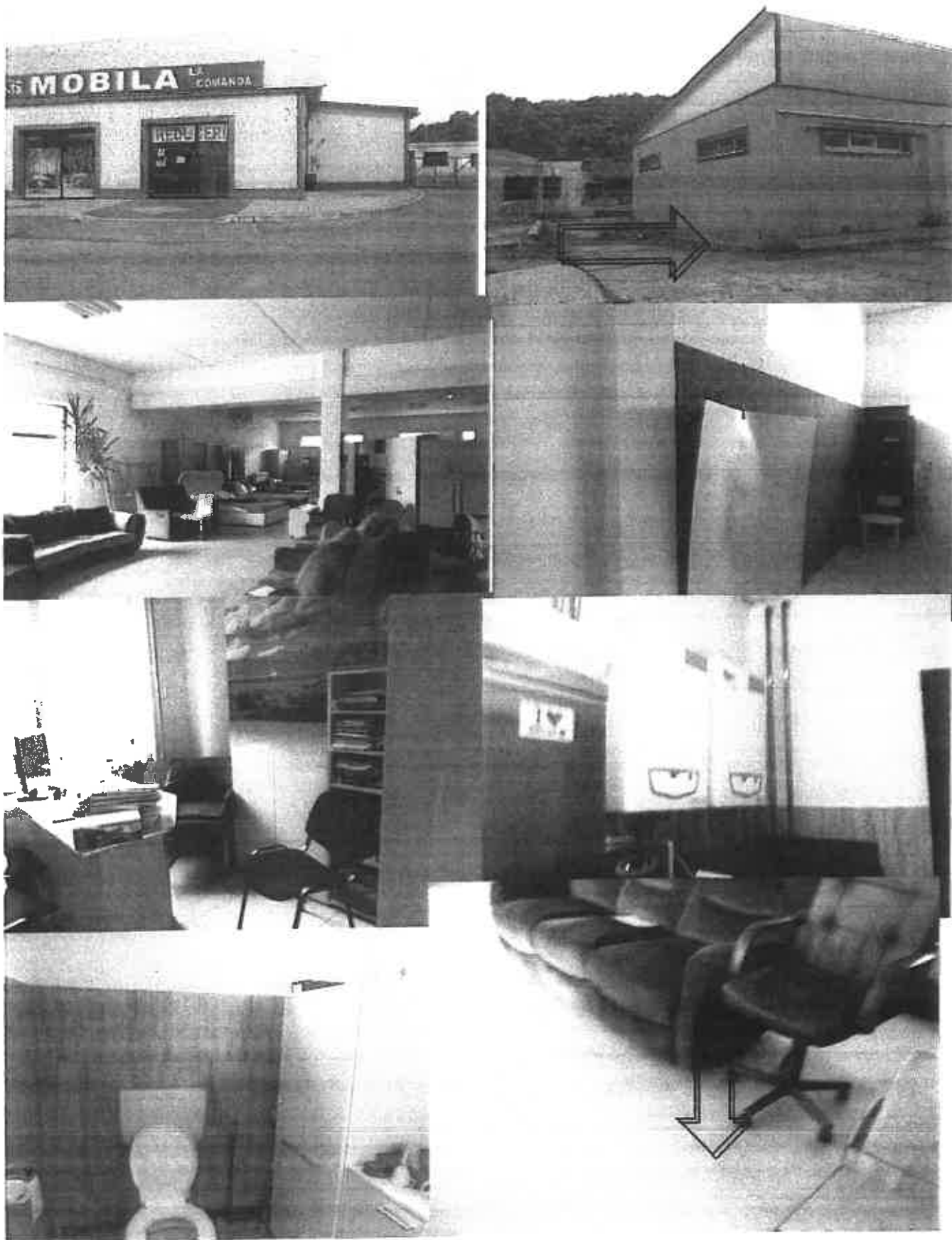
Numărul cadastral: **45549**

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): **0 mp**

Construcțiile proprietății: **Spatiul Comercial C2**

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații
1.	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):				
	- denumire	-	45549-C2, Construcție corp C2 Sod-569mp.Construita la sol ; Fara acte	45549-C2, Construcție corp C2 Sod-569mp.Construita la sol ; Fara acte	
	- utilizare	-	spatiu comercial	spatiu comercial	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	2014		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	hec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)		512,1		
	- arie construită (Ac)	m.p.	569		
	- arie desființată (Ad)	m.p.	569		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-		fundatii continue de beton zidarie	existent
	-suprastructura	-			fara
	- consolidări realizate	-		nu	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		3 m	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		nu este cazul	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)	-		sarpanta metalica pe ferme metalice	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)	-			
	- pereți exteriori	-		Caramida	mult
	- acoperis	-		Panouri termopozante	
	- învelitoare	-		table	
	- uși și ferestre exterioare	-		Pvc cu geam termopan	
	- tamplarie interioară	-		lemn	
	- pereți despărțitori	-		caramida si BCA	
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), surse lor (țară, import), nivelul lor calitativ s. a.	-		stare buna	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrale proprii, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-		centrale termice proprii	2 buc.
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- ascensoare	-		NU	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)	-		sistem ventilatie, securizare	
	- categoria finisajelor interioare (normele, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	• pentru pardoseli;	-		beton simplu	
	• spații birouri;	-		ciment scivisit	
	• spații depozitare	-		vopsea lavabila	
	• pentru pereți;	-		vopsea lavabila	
	• spații birouri;	-		Pvc cu geam termopan	
	• spații depozitare	-			
	• uși și ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură	-		stare buna	
3.	Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apă			da	
	• canalizare			da	
	• gaze			da	
	• electricitate			da	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, paze, terase, platforme betonate, parcuri)			parcari	
	- împrejurimi ale terenului proprietății (tip construcții)				
	• lungime				
	• lățime				
	suprafața teren aferent		0		
	Alte facilitati				

Poze C2



754

POZE C3



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: Primăria Resița asupra terenului; cadastrele C1-178 mp., C2-569mp., C3-283mp., C4-134 mp., situație juridică: Fara acte. Amplasamentul proprietății/Adresa: Resița, str. Fintaniolor, nr.1, Caras Severin, CP 320060; II A Numărul cadastral și al parcelei: 45549 Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 2.672,00 [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 Resița		II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala		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 (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 bolovan 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		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori, se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):				
	- sonori (industriale, 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.	Pondereea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibl peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibl normal		X	
	- construibl, fiind necesare lucrari 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 construibl, 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:			X
	- spații industriale, depozite:			X
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Terenul are acces direct la strada și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. 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 metodelor comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $V_{uct1}...n$ și V_{uct}):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial, închiriat, proprietate în cotă indiviză s.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune turistică de Interes național/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Intravilan Resita - Str. Otelului	Resita - IV, Lînga AJOFM	Resita, IV, Universului Vechi
4.	Suprafața terenului [mp].	753	700	1800
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulată	regulată	regulată
6.	Echiparea terenului, după caz, cu Infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent, apă, canalizare, gaze	curent, apă, canalizare, gaze	curent, apă, canalizare, gaze
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 plată a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*)	77,5	55,00	68
	tranzacții	0,80	0,80	0,80
	Val unitara de piata de tranzactie	62	44,00	54
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	imobiliare.ro/febr.2020	imoradar/febr.2020	Romimo.ro/febr.2020
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie				
Valorile de comparatie include TVA.				



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 plată a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp]		62	44	54
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa Informării.		Imobiliare.ro/febr.20	Imoradar/febr.202	RomImo.ro/febr.20
	corectie procentuala		20	0	20
	corectie bruta		-20,00%	-20%	-20%
	Pret corectat		-12,40	-8,80	-10,88
			49,60	35,20	43,52
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Lunca Pomostului	Intravilan Resita - Str. Otelului	Resita- IV, Linga AJOFM	Resita, IV, Universalul Vechi
	corectie procentuala		-10%	0%	-10%
	corectie bruta		-4,96	0,00	-4,35
	Pret corectat		44,64	35,20	39,17
3	Suprafata terenului [mp]	2.672,00	753	700	1800
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		44,64	35,20	39,17
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		44,64	35,20	39,17
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent, apa, canalizare, gaze	curent, apa, canalizare, gaze	curent, apa, canalizare, gaze
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		44,64	35,20	39,17
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluviat, 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		44,64	35,20	39,17
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			44,64	35,20	39,17
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			17,36	8,80	15,23
Valoarea unitara de plata de comparatie rezultata Vuct=			35,20	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	15.05.2020
Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluării	4,8376
Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluării	4,4743

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a determinat in urma aplicarii metodei comparatiilor directe utilizand tehnici cantitative.

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

Vuct = 35,20 EUR/m.p.

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

Vuct = 170,28 LEI/m.p.

REZULTATELE OBTINUTE:

Vuct=	35	EUR/mp
-------	----	--------

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

Valoarea de piata a terenului este 35 EUR/mp sau 170 LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)	2672,00	mp
<u>Val.de piata a terenului Vpt=</u>	454.998	ROL sau 94.054 EUR 101.691 USD
Pret/mp:	35	EUR/mp



Anexa 7:**Determinarea costului de reconstrucție Corp C2**

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	15.05.2020
Curs leu/Euro la B.N.R. la data evaluării	4,8376
Curs leu/USD la B.N.R. la data evaluării	4,4743

Caracteristici ale proprietății:

Anul punerii în funcțiune	2014
Regimul de înălțime	P etaje
Suprafața construită la sol, conform documentație topo-cadastrală	569 mp
Suprafața desfășurată totală, conform documentație topo-cadastrală	569 mp
Suprafața utilă totală, conform documentație topo-cadastrală	512,1 mp
Stare tehnică apreciată în urma inspecției la fața locului	stare bună

Pentru evaluare, vom folosi catalogul

Costul de reconstrucție - Prețurile de înlocuire, Conform Sistemului Național de Prețuri de înlocuire 2020 - Căminul de locuințe comuniste și aplicabile, în funcție de suprafața construită la sol, conform documentație topo-cadastrală, în funcție de starea tehnică apreciată în urma inspecției la fața locului.

Determinarea valorii de înlocuire de nou (Vin):

Cost specific de realizare (Csp):		Nr. Catalog	pag 99	
Fisa nr.				
Din "Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire"		7STRMAGP	432,2 [lei/m2AD]	structura de baza existenta
1. Termeni de corectie in lei/mpAd:			Coefficient lei/mpAd	Valoare corectata
• Instalatii electrice		INELMAGP	380,1	812,3
• Instalatii sanitare		ISAMAGP	89,8	902,1
• Instalatii de incalzire		INCMAGP	114,7	1016,8
• finisaj interior		FINIEMAGP	677,6	1694,4
• acoperis terasa			0	1694,4
• felul iluminarii fluorescent instalatie neetansa mediu			31	1725,4
Alte corectii			0	1725,4
			0	1725,4
				1725,4
Cost specific de realizare cu corectii (1):				
2. Termeni de corectie in lei/m:			Coefficient lei/m	Suprafata mp
• compartimentare cu				Se aduna la total
• plansee partiale tip				0
• subsol tehnic partial				0
• pardoseala tip				0
• invelitori tip				0
• alt finisaj decat cel inferior pentru pereti si tavane				0
• hidranti				0
TOTAL (2)				0

Determinarea costului de înlocuire brut, la data evaluării - Crib

Crib = Csp x Ad / (1+TVA), unde

Crib = costul de înlocuire brut la data evaluării

Csp = costul specific de realizare a construcției în lei/mp Ad inclusiv TVA

Ad = aria desfășurată a construcției = 569,00 mp

1.725

Astfel, rezulta Crib = 825.002 lei fara TVA sau 170.540 EUR



Lucrări necuprinse, existente pe teren cu TVA:			
Nr.	Descriere	mp	cost total lei
-	placări granit		0
-	placări exterioare alucobond		0
	Total		0
	Total (fara TVA)		0

Determinarea costului de înlocuire brut total (cu îmbunătățiri), la data evaluării - Crib

Astfel, rezulta Crib = **825.002** lei fara TVA sau **170.540** EUR

Estimarea deprecierei

$D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$
unde: Gu = gradul de uzura fizica
Df = deprecierea functionala
De = deprecierea economica

$Crin = Crib \times (1 - D/100)$, unde $Crin$ = costul de înlocuire net a construcției la data evaluării
D = deprecierea construcției

stare structură	foarte bună
stare finisaje	bună
stare instalații	satisfăcătoare

stare foarte bună - nu trebuie executate lucrări de reparații sau consolidări, iar finisajele și instalațiile nu necesită reparații
stare bună - nu trebuie executate lucrări de reparații sau consolidări, finisajele necesită lucrări minime de remediere, iar instalațiile sînt în stare de funcționare
stare satisfăcătoare - este necesar a se executa lucrări de reparații importante sau/si consolidări locale, iar finisajele și instalațiile necesită lucrări de reparații

Tabel cu ponderile orientative ale subsansamblurilor constitutive ale unei construcții.

Nr. crt.	Denumire subsansamblu	pondera în %	Depreciere fizică estimată
1	Structura de rezistență	40%	48%
2	Anvelopă (închideri, comp., înveltoare)	17%	0%
3	Finisaje	25%	20%
4	Instalații funcționale	18%	0%
TOTAL		1	24,20%

* Fundația 1970



din anexa 1, rezulta ca gradul de uzura Gu este estimat la **24,20%**

Gu	24%	Fundația 1970; Suprastructura 2014
Df	0%	
De	62%	Datorita schimbarilor in amenajarea teritoriala locala se apreciaza ca 50-60 % din cladire nu este oportuna pe amplasamentul ei
Deprecie	62%	

Astfel, rezulta $Crin =$ **312.678** lei sau **64635** EUR

114 EUR/mp.

301

Anexa 7A:**Determinarea costului de reconstrucție Corp C3**

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	15.05.2020
Curs leu/Euro la B.N.R. la data evaluării	4,8376
Curs leu/USD la B.N.R. la data evaluării	4,4743

Caracteristici ale proprietății:

Anul punerii în funcțiune	2014
Regimul de înălțime	P etaje
Suprafața construită la sol, conform documentație topo-cadastrală	283 mp
Suprafața desfurată totală, conform documentație topo-cadastrală	283 mp
Suprafața desfurată totală, spațiu deocrotire	150 mp
Suprafața utilă totală, conform documentație topo-cadastrală	254,7 mp
Stare tehnică apreciată în urma inspecției la fața locului	stare bună

I. Conținutul documentației / Fișă catalog

Pentru evaluare, vom folosi catalogul

Document de reconstrucție Corp C3, în conformitate cu Planul de reconstrucție al Corpului C3, aprobat în anul 2014, în baza de proiectare de către
 S.C. "Proiecta" SRL, în anul 2014, în baza de proiectare de către
 S.C. "Proiecta" SRL, în anul 2014, în baza de proiectare de către
 S.C. "Proiecta" SRL, în anul 2014, în baza de proiectare de către

Determinarea valorii de înlocuire de nou (Vin):

Cost specific de realizare (Csp):		Nr. Catalog	3	
		Fisa nr.	pag. 64;89;96;105	
Cost specific de realizare cu corectii (C3):				
2. Termeni de corectie in lei/m:		Coeficient lei/m, buc.	Suprafata mp	Se aduna la total
• infrastructura	FISMET 1208	401,4	0	0
• suprastructura	D14H4-6	273,5	283	77401
• invelitori	POLIS 50-12	196,4	283	55581
• inchideri perimetrice	POLIS 50-5	213,2	150	31980
• compartimentari interioare	COMPART 50	236,9	150	35835
• ins el.	EL1DZN	48,1	150	7215
• alt finisaj decat cel inferior pentru pereti si tavane				0
• hidranti				0
TOTAL (2)				208012

Determinarea costului de înlocuire brut, la data evaluării - Crib

Crib = Csp x Ad / (1 + TVA), unde

Crib = costul de înlocuire brut la data evaluării



ANEXA 8 DETERMINAREA VALORII DE PIATA DE COMPARATIE PENTRU SPATIUL COMERCIAL C2				
Proprietate de evaluat		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Pret oferta		800.000	130.000	230.000
Suprafata teren	2672	6550	355	400
Suprafata desfasurata	569	3.300	710	1.200
Suprafata construita	569	1.650	355	400
Regim de inaltime	P+1E		P+1E	P+2E
POT	0,213	0,252	1,000	1,000
Supraf. teren cu acolas POT ca a propri. de evaluat		7.748,33	1.667,07	1.878,38
Diferenta de teren		1.198,33	1.312,07	1.478,38
Valoarea unitara teren (EUR/mp)	35	35	35	35
Corectie la acolas POT		42.181	46.185	52.039
Valoare corectata		842.181	176.185	282.039
Valoare oferta unitara (EUR/mpSd)		255	248	235
		Romimo.ro/mal 2020		
Tip de corectie		Romimo.ro/mal 2020		
Localizare	Restia, str. Fintanilor, nr.1, Caras Severin, CP 320060; II A	Resita zona MOL	Resita Valea Terovei	Zona Centrala
Corectie		0		0
Dotare cu alte inst.	sistem ventilatie, securizare	sistem ventilatie	sist ventilatie, antincendiu	sist ventilatie, antincendiu, securizare
Corectie		0	0	0
Incalzire	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie	centrala termica proprie
Corectii	Normal	Normal	Normal	Normal
Corectie		0	0	0
An punere in functiune	2014	2012	2000	1995
Corectie		0	0	
Alte facilitati	0	drum de acces, spatiu parcare	ampa descarcare, spatiu parcar	drum de acces
		0	0	
Total corectii + -		0	1	-2
Valoare unitara comp.offerta		255		
Valoare comp.offerta				
Tinand cont ca este un pret de oferta se apredesza: un coeficient de tranzactionare (t) de oca.				
Vcomp=Vcomp. Oferta x t	Vpc=	137.952	EUR,	respectiv
		667.356		
		145.212		
		5%		

LEI

NOTA: Coeficientul de tranzactionare va fi stabilit diferentiat de catre evaluator pentru fiecare tip de proprietate rezidentiala evaluata tinandu-se cont de: vederea ofertei, valoarea de oferta rezultata in urma evaluarii, localizare.

Metoda capitalizării pentru Spațiul anexa depozitare C3**Determinarea valorii de capitalizare (Vcap), utilizând venitul anual brut, aferent proprietății**

$$\text{Chuib} = \text{Chup} \times t \times s$$

Chup = chiria unitara lunara de plata fara TVA**Chirie ponderata**

Au	254,70	mp
Ad	283,00	mp
Au Inchiriabila	254,70	mp
Au luata in calcul	254,70	mp

Au Inchiriabila = Au = Ad x Cu

Cu =

- 0,63 apartament bloc
- 0,61 apartament in vila de lux P+1
- 0,75 birouri in cladiri industriale
- 0,90 hala industriala : depozit

Chiriile pentru spatii similare, au fost obtinute ca urmare a ofertelor de vanzare si inchiriere aparute pe www.OLX.ro; www.neogen.ro, www.imobiliara.ro, www.imobiliare.run.ro, publicatii de specialitate, s au preluat din contacte de inchiriere existente.

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa	Ad	Ac	Preț chirie EUR /mp
1	www.OLX.ro	depozit	str. Timisorii (linga Dedeman)	108		2,00
2	www.OLX.ro	spatiu depozitare si birouri	Zona Dedeman	300		3,00
3	www.OLX.ro	spatiu depozitare si birouri	Zona Govandari	530		4,50

Chirie ponderata

Au (spatiu birouri)	112,50	mp	44%	% din Au	Chup birou	Euro/mp
Au (spatiu productie si depozit)	142,20	mp	56%	% din Au	Chup hala	Euro/mp
Au totala	254,70	mp				

Chup = chiria unitara de oferta =**3,0 EUR/mp.****t = coeficient mediu de tranzactie = max 1****Alegem t = 0,8****s = coeficient de similitudine (0,7 - 1),****Alegem s = 0,8****Chuib****1,92 EUR/mp.****Determinarea venitului anual brut (total), aferent proprietății-Vabp**

$$\text{Vabp} = \text{Chuib} \times 12 \times \text{Au} \times \text{Go} / 100$$

Au = aria utila totala inchiriabila a proprietatii imobiliare**Chuib = chiria lunara unitara, bruta**

grad de ocupare	80%
Venit anual brut	Vabp = 4.695 EUR/an

Determinarea valorii de capitalizare-Vcap

$$\text{Vcap} = \text{Vabp} \times 100 / \text{cb}$$

Vcapc = valoarea de capitalizare a proprietatii imobiliare**cb = rata de capitalizare, bruta, pentru proprietati, in procente****Determinarea ratei de capitalizare**

Nr. Crt	Sursa	Tip proprietate	Zona/Adresa		Preț vanzare, chirie EUR /mp
Vanzari (minime si maxime)					
1	www.OLX.ro	DEPOZIT		min	100
2	www.OLX.ro	spatiu depozitare si birouri		max	800
Inchirieri (minime si maxime)					
3	www.OLX.ro	DEPOZIT	Zona Dedeman	min	2,00
4	www.OLX.ro	DEPOZIT		max	6,00

Cb 1 =	0,24
Cb 2 =	0,09

conf. valorii chiriei minime de 2,00 EUR/mp

conf. valorii chiriei maxime de 6,00 EUR/mp

Chiria bruta utilizata in calculul venitului anual brut este de 3,00 EUR/mp

Rata de capitalizare bruta determinata cb = 11 %**Valoare de capitalizare Vcap = 206.461 LEI 42.678 EUR**

NOTA : Valorile unitare de piata ale chiriilor nu contin TVA.

Eur/mp.



IMMOBILIARE

TEREN DE VANZARE IN PIATA Realia - Romania

Imo

Specificatii

Suprafata terenului
1800,8 m
Perimetru terenului
18,00
Cant de teren/Parcela
Intrebari
Utilitati generale
Apa, Curent electric, Canalizare

586 mp

Descriere

Terenul este situat in zona centrului a Realia are 1800 mp 18m front strada si este compus din 2 terenuri care pe teren condusa de gaz natural in 20 m. Terenul este in apropiere al este River de amant, suprafata totala: 1800, Perimetru total: 18 Utilitati

Utilitati Generale: Apa, Curent electric, Canalizare

FA OPERATA

Visualizari: 1674

Raportare



Agentul nostru
Ved toate serviciile

Distributie servicii pe

teren

Vand teren casa 700mp Realia

Distributie

Detalii

Prez / m:
Descrierea terenului:
Suprafata teren:
Caracteristici:
Clasificarea teren:
Tipul terenului:
Rez

Descriere

Vand teren intreg in Realia langa AJOFM strada Traian Lalescu, Pate 66 sunt mp.

Imobiliare.ro

ID Anunt: 496428387

Teren de vanzare
Realia, zona Central

58.357,5 EUR

774.338 / m²

Compartiment de vanzare



Detalii

Terenul este pe strada opusului. Caracteristicile nu sunt obiectul vanzarii.

Caracteristici

Suprafata teren: 1800 mp

Perimetru teren: 18 m

Tip teren: Clad / teren / teren

Compartiment de vanzare

Agentul nostru

Realia CIOBANU

Spați de închiriat Roșia - OLX.ro

Fă cunoștință cu noul OLX!

OLX.ro este cel mai mare site de anunțuri din România. Pe OLX.ro poți găsi orice ai nevoie: apartamente, mașini, telefoane, electronice, servicii, etc. OLX.ro este gratuit și ușor de folosit. Te invităm să faci cunoștință cu noul OLX.ro!

443 102 anunțuri ale proprietarilor

Roșia, Județul Cluj-Napoca

OLX.ro este gratuit și ușor de folosit. Te invităm să faci cunoștință cu noul OLX.ro!

Spați de închiriat Roșia - OLX.ro

Spați de închiriat 4,50 €

OLX.ro este gratuit și ușor de folosit. Te invităm să faci cunoștință cu noul OLX.ro!

Decia Programul RABLA 2020

Spați de închiriat Roșia - OLX.ro

Spați de închiriat 4,50 €

OLX.ro este gratuit și ușor de folosit. Te invităm să faci cunoștință cu noul OLX.ro!

Spați de închiriat Roșia - OLX.ro

Spați de închiriat 4,50 €

OLX.ro este gratuit și ușor de folosit. Te invităm să faci cunoștință cu noul OLX.ro!

Spați de închiriat Roșia - OLX.ro

Spați de închiriat 4,50 €

OLX.ro este gratuit și ușor de folosit. Te invităm să faci cunoștință cu noul OLX.ro!

Spați de închiriat Roșia - OLX.ro

Spați de închiriat 4,50 €

OLX.ro este gratuit și ușor de folosit. Te invităm să faci cunoștință cu noul OLX.ro!



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

Nr. cerere	31442
Ziua	06
Luna	06
Anul	2019

Cod verificare

100088171117

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45549 Reșița



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. topografic: 1250/964/1, 965/a/1,
965/b/1/1

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	45549	2.672	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31442 / 06/06/2019 Act Administrativ nr. 261, din 18/07/2019 emis de CONSILIUL LOCAL RESIȚA; Act Administrativ nr. 25720, din 09/05/2019 emis de BCPI Resița; Act Administrativ nr. 197, din 30/05/2019 emis de Consiliul Local Resița; Act Administrativ nr. 26383, din 14/05/2019 emis de BCPI Resița; Act Administrativ nr. 25701, din 09/05/2019 emis de BCPI Resița;		
B1	se înființează CF 45549 RESIȚA pentru imobilul din A1 rezultata prin transnotarea întregului imobil identificat cu nr top 1250/964/1 din CF 32310 Resița, a întregului imobil identificat cu nr top 965/a/1 din CF 32311 Resița și a întregului imobil identificat cu nr top 965/b/1/1 din CF 32312 Resița, în baza HCL nr 261 din 18.08.2019, HCL nr 197 din 30.05.2019 a Municipiului Resița și a documentației cadastrale avizată de OCPI C-S în data de 18.06.2019	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în cond. HCL nr 261 din 18.08.2019 și HCL nr 197 din 30.05.2019; dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RESIȚA, - DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

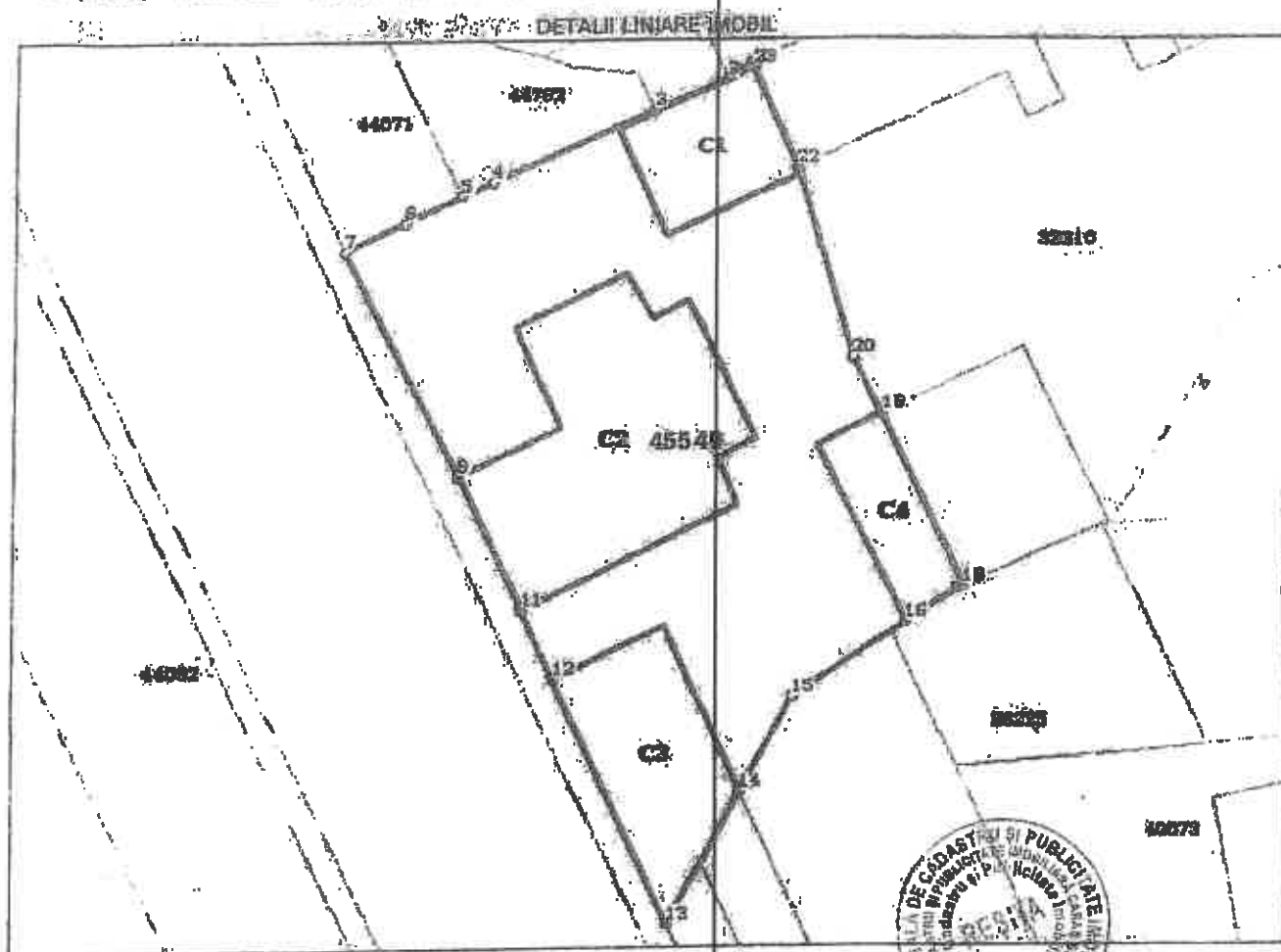
Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teran

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
45549	2.672	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.672	-	-	1250/964/1, 965/a/1, 965/b/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	45549-C1	construcții anexa	178	Fara acte	S. construita la sol:178 mp; S. construita desfasurata:178 mp;
A1.2	45549-C2	construcții anexa	569	Fara acte	S. construita la sol:569 mp; S. construita desfasurata:569 mp;
A1.3	45549-C3	construcții anexa	283	Fara acte	S. construita la sol:283 mp; S. construita desfasurata:283 mp;
A1.4	45549-C4	construcții anexa	134	Fara acte	S. construita la sol:134 mp; S. construita desfasurata:134 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.984
3	4	17.631
5	6	6.397
7	8	25.551
9	10	14.826
11	12	7.723
13	14	15.316
15	16	13.435
17	18	0.608
19	20	6.395
21	22	0.606
23	1	0.432

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	7.994
4	5	3.419
6	7	6.668
8	9	0.023
10	11	0.247
12	13	27.647
14	15	11.011
16	17	6.194
18	19	19.349
20	21	19.392
22	23	11.333

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ca sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța Internă nr.191131/06-06-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

25-07-2019

Data eliberării,

13/08/2019

Asistent Registrator

VALI/REGISTRARIE SUCIU

1/1

(parafa și semnătură)

Referent,

LOREDAN STEFAN VILAC SANTE
(parafa și semnătură)
Referent

Catre:

SC PRIMARIA RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

302

Directia pentru Administrarea Domeniului Public
si Privat al Municipiului Resita
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro

INTRARE NR. 31336
An 19 Luna 05 Anul 2020

La solicitarea dumneavoastra am evaluat cladirile Corp C2-Spatiu comercial si C3 Spatiu depozitare din CF 320060 municipiul Resita, Strada fintinilor, nr1. In ipotezele prezentate , valoarea de piata a cladirilor, in opinia evaluatorului , este :

C2- Spatiu comercial 64635 EUR respectiv 312676 LEI
C3- Spatiu depozitare 21219 EUR respectiv 102651 LEI

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

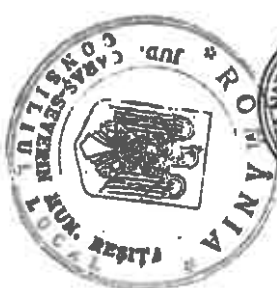
- Valoarea a fost estimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea se refera la vanzarea bunurilor imobiliare .
- Pretul final de tranzactionare se va putea situa si deasupra sau sub valoarea opinata fiind influentat de conditiile concrete ale negocierii si de intensitatea cererii;
- Valoarea este o predictie.
- Valoarea este subiectiva.
- Valoarea este exprimata in EUR si LEI (RON).

In conformitate cu dinamica datelor privind piata imobilelor de tip imobil, data de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul , apreciem ca valoarea determinata mai sus este corect determinata pe baza datelor respective si este valabila pentru un termen de 6 luni de la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

DATA 26.05.2020

EVALUATOR : Ing.Potocean Dorel Vasile
EBM, EPI, EI, EIF

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
BUCUR DUMITRU CORNEL