



HOTĂRÂREA NR. 275
din 29.07.2021

privind aprobarea cumpărării unor imobile - construcție C1 în suprafață de 253 mp respectiv construcție C2 în suprafață de 83 mp, identificate în CF nr. 46707 Reșița, precum și lucrările de investiții realizate la alei de acces, ziduri de sprijin și împrejmuire cu gard, situate administrativ în municipiul Reșița, Zona de agrement Platou Secu, str. Brîndușelor , FN

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 29.07.2021;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 52968/23.07.2021 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 52969/23.07.2021, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând extrasul de CF nr. 46707 Reșița;

Ținând cont de Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 53905/27.07.2021, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

Având în vedere HCL nr. 204/14.06.2021, privind darea în administrare pe o perioadă de 10 ani, a unui imobil teren, în suprafață de 38.129 mp, identificat în Cf nr. 46707 Reșița, nr. Cadastral 46707, teren aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Zona de agrement Platou Secu, str. Brîndușelor, Fn, către SC PIETE REȘIȚA SRL;

Ținând cond de solicitarea SC PIETE REȘIȚA SRL, înregistrată sub nr. 52995/23.07.2021;

Luând în considerare declarația societății Tesseract Arh SRL în vederea vânzării către municipiul Reșița a terenurilor în suprafață de 253 mp respectiv 83 mp, identificate în CF nr. 46707 Reșița, terenuri situate administrativ în municipiul Reșița, Zona de agrement Platou Secu, str. Brîndușelor , FN, autenticată la notar sub nr. 1960/29.06.2021 ;

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

Potrivit art.5 alin.1 lit.a si art. 20 alin.1 lit.b din Legea nr.273/2006 privind finantele publice locale, republicata cu modificarile si completarile 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), art. 243 alin. (1) lit. a) și art. 354 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

H O T A R A S T E :

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de solicitarea SC PIETE REȘIȚA SRL, înregistrată sub nr. 52995/23.07.2021 privind intenția acesteia de a utiliza cele două construcții: construcție C1 în suprafață de 253 mp respectiv construcție C2 în suprafață de 83 mp, identificate în CF nr. 46707 Reșița.

Art. 2 – Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 53905/27.07.2021, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, ce devine document oficial și parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul aurotizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare.

Art. 3 – Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de declarația societății Tesseract Arh SRL., autenticată sub nr. 1960/29.06.2021 la notar public Neamțu Cornelia prin care solicită prețul de 70.000 euro, la care se adaugă cota legală de TVA (13.300 euro), în schimbul vânzării către municipiul Reșița a construcției C1 în suprafață de 253 mp, și a construcției C2 în suprafață de 83 mp, identificate în CF nr. 46707 Reșița, precum și lucrările de investiții realizate la alei de acces, ziduri de sprijin și împrejmuire cu gard.

Art. 4 – (1) Consiliul Local al municipiului Reșița aprobă cumpărarea construcției C1 în suprafață de 253 mp, și a construcției C2 în suprafață de 83 mp, identificate în CF nr. 46707 Reșița, precum și lucrările de



investiții realizate la alei de acces, ziduri de sprijin și împrejmuire cu gard, la prețul de **69.914 euro**, fără TVA, conform raportului de evaluare nr. 53905/27.07.2021 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile. TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

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

Art. 5 – Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, în vederea semnării în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 6 – (1) Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Direcția Buget, Finante-Contabilitate, căreia îi revine sarcina cuprinderii poziției bugetare aferente realizării achiziției prevăzute la art. 4, la următoarea rectificare bugetară;

(2) Prețului contractului de vânzare-cumpărare va fi achitat către proprietarul construcțiilor, doar în urma realizării tuturor compensărilor aferente datoriilor pe care le înregistrează la bugetul local al municipiului Reșița, următoarele societăți comerciale: S.C. CONSIRON S.R.L., S.C. CONSIRON TRUST S.R.L. și S.C. TESSERACT ARH S.R.L.

Art. 7 – Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare, ce revin municipiului Reșița, vor fi suportate din bugetul municipiului Reșița pe anul 2021, poziția Cheltuieli materiale.

Art. 8 - Prezenta hotărâre intra în vigoare la data comunicării, dată la care se revocă HCL nr. 245/2021 și art 6, alin. 2 din HCL nr. 222/2020.

Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița ;
- Prefectului și Institutiei Prefectului – Județul Caraș-Severin ;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finante- Contabilitate, Resurse umane;
- Tesseract Arh SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lucia Elena Carmen PEIA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Lucian Cornel BUCUR

Catre:

SC PRIMARIA RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

La solicitarea dumneavoastra am evaluat terenul din CF 46707-38129 mp. municipiul Resita, precum si cladirile de pe acesta, C1 terasa 253 mp., anexa 83 mp. Si amenajari ale terenului, terase si ziduri de sprijin. In ipotezele prezentate , valoarea de piata a cladirilor C1 si C2 si constructiilor speciale, precum si a terenului, in opinia evaluatorului , este :

Teren 286325 EUR 1410582 LEI considerat liber

C1- terasa	31414 EUR	154760 LEI	intabulata
C2- anexa	11939 EUR	58819 LEI	neintabulata
Amenajari	26561 EUR	130666 LEI	neintabulate
TOTAL	69914 EUR		

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 teren si imobile, 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 27.07.2021

EVALUATOR : Ing.Potocean Dorel Vasile

EBM, EPI, EI, EIF





RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Constructii Corp C1 + Corp C2 ; cu teren

Adresa: Loc. Secu, jud. Caras Severin CF 46707 Cad/Top 56707

Suprafata teren:

38129

Suprafata construita:

corp C1

terasa

253

corp C2

83

Suprafata desfasurata:

corp C1

253

corp C2

83

Numar nivele:

corp C1

P

corp C2

P

An PIF:

corp C1

2016

corp C2

in lucru.

Data elaborarii:

12.05.2021

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Elaborator:

Ing. POTOCEAN DOREL



ANEVAR 15514

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

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 C1) |
| Anexa 1A | Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei (corp C2) |
| 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 C1 |
| Anexa 7A | Determinarea costului de reconstructie C2 |
| Anexa 8 | Determinarea valorii de piata de comparatie pentru corp comercial C1 |
| Anexa 9 | Determinarea valorii de capitalizare corp depozitare C2 |

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

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

12.05.2021

Cursul valutar la: 12.05.2021

1 EUR= 4,9265 Lei
1 USD= 4,0494 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				
	Produsul (tip si valoare)	Valoarea de reconstructie	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata Spatiu comercial C1 (Vpp)		Valoarea de piata Anexa C2 (Vpp)		
					LEI	EURO	LEI	EURO	
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				12.05.2021					
1	PRIMARIA RESITA		Constructii Corp C1 + Corp C2 cu teren Ad C2= 253 Ad C3= 83	Primaria Resita asupra terenului, cladiri C1-253mp, Terasa acoperita si Snek Bar - SC Tesseract-ARH SRL C2-83 mp fara acte.	154.760	31.414	58.819	11.939	
					exclusiv TVA				
					Valoare teren				
					LEI		EUR		
					1.410.582		286.325		
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 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 cladirilor. Estimarea valori de piata a cladirilor.

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

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 nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si

nu au fost expertizate cladiri 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 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 bancii.

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 proprietarii.

Se presupune ca situatia juridica a cladirilor poate fi reglementata fara a afecta semnificativ



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Constructii Corp C1 + Corp C2 ; cu teren					
Suprafata desfasurata luata in calcul:	corp C1	253	mp	corp C2	83	mp
Regim inaltime:	corp C1	P	mp	corp C2	P	mp
Terenul aferent proprietatii :	38129					mp
Pe acelasi teren sunt amplasate si C1 Sc=253 mp. si C2 Sc=83 mp.						
Anul PIF:	corp C1	2016		corp C2	in lucru.	
Utilizare:	Zona de agrement					
Adresa:	Loc. Secu, jud. Caras Severin CF 46707 Cad/Top 56707					
Document de proprietate (dupa caz):	CF 46707 Resita					
Proprietar actual:	Primaria Resita asupra terenului; cladirile C1-253mp. Terasa acoperita si Snek Bar -SC Tesseract-ARH SRL, C2-83 mp.fara acte.					
CF / Numar cadastral:	45549					

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

	CF 46707 Resita	
Document de proprietate:	CF 46707 Resita	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 46707 Resita
Releveul bunului imobil (planuri, desene):	DA	

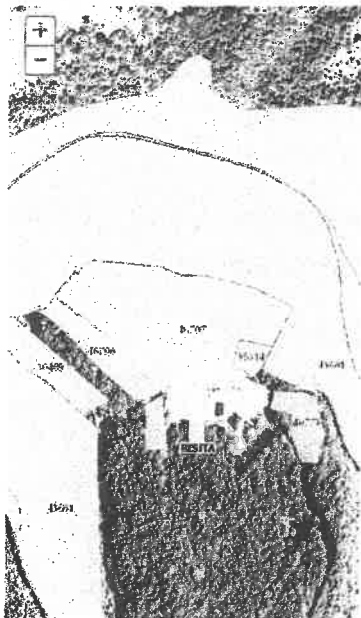
In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului de valoare.

6 Etapa II: 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 este amplasata dupa cum urmeaza: Cartier -

Secu

avand ca reper principal:

Lac Secu

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- zona de agrement

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

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

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

Vpt=	1.410.582	LEI	286325 EUR
Crib C1=	417.705	LEI	84787 EUR
Crib C2=	107.314	LEI	26501 EUR
Crin C1=	154.760	LEI	31414 EUR
Crin C2=	58.819	LEI	11939 EUR
Vpc C1=	154.760	LEI	31414 EUR
Vpc C2=	58.819	LEI	11939 EUR

Analizand rezultatele obtinute in opinia evaluatorului valorile de reconstructie reprezinta cu mai multa acuratete valorile de piata in situatia data, deoarece acestea sunt legate de situatia concreta de pe teren. De altfel pentru reglementarea situatiei intre proprietarul de teren si proprietarul constructiilor este necesara valoare de reconstructie.

Privind in ansablu cu inclusiv terenul, cea ce constituie obiectul prezentei evaluari, dar care influenteaza valoare , diferentele de valorile obtinute prin diferite metode se incadreaza intr-o marja de eroare de sub 1%.

V C2=	154.760	LEI
V C3=	58.819	LEI

8 Declaratia de conformitate:

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

15514, inginer.

POTOCEAN DOREL

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR, in concordanta cu Standardele Internationale de evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea

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: 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 (Vpcost)
 Proprietar : *Primăria Resița asupra terenului; clădirile C1-253mp. Terasa acoperită și Snek Bar -SC Tesseract-ARH SRL., C2-83 mp.fara acte.*

Amplasamentul proprietății / Adresa : Loc. Secu, jud. Caras Severin CF 46707 Cad/Top 56707

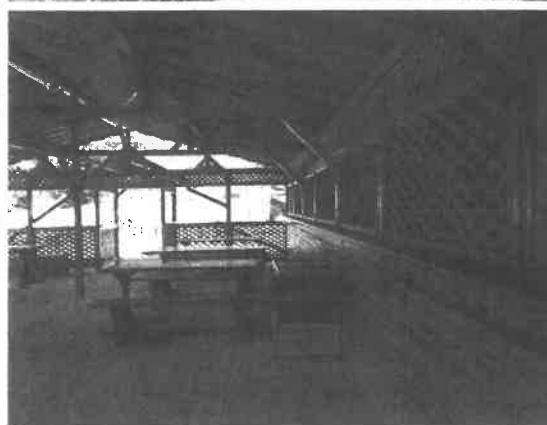
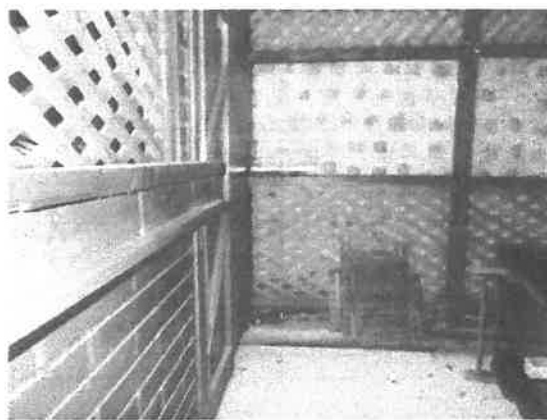
Numărul cadastral: 45549

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 0 mp

Construcțiile proprietății: *Terasa acoperită și Snek Bar- construcție usoara de lemn*

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	-	46707-C1, Construcție corp C1 Scd-253mp.Construita la sol.	46707-C1, Construcție corp C1 Scd-253mp.Construita la sol.	
	- utilizare	-	spatiu comercial	spatiu comercial	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	2016		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)		227,7		
	- arie construită (Ac)	m.p.	253		
	- arie desfășurată (Ad)	m.p.	253		
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-			fara
	-suprastructura	-		lemn	
	- consolidări realizate	-			fara
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălțimile pe fiecare nivel	m		3 m	
	- planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)	-		nu este cazul	
	- planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)	-		sarpanta lemn pe ferme lemn	
	- pereți exteriori	-		Caramida	mixt
	- acoperis	-			sindrila bituminoasa
	- uși și ferestre exterioare	-		lemn cu geam simplu	
	- tamplarie interioara	-			fara
	- pereți despărțitori	-			fara
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a.	-		stare buna	
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalații electrice de iluminat și forță	-		stare buna	
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-			fara
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Normal	
	● pentru pardoseli;	-			
	- spatii birouri;	-		beton simplu	
	- spatii depozitare	-		beton simplu	
	● pentru pereți;	-			
	- spatii birouri;	-			lac
	- spatii depozitare	-			lac
	● uși și ferestre interioare;	-			fara
	● alte finisaje interioare	-			fara
	- 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):				
	● apa			da	
	● canalizare			nu	
	● gaze			nu	
	● electricitate			da	
	● termoficare			nu	
	● telecomunicații			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaie, terase, platforme betonate, parări)				terase
	- împrejurii ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	● lungime				
	● latime				
	suprafata teren aferent		0		
	Alte facilitati				

Poze C1



POZE C2



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

Primăria Resita asupra terenului; clădirile C1-253mp. Terasa acoperită și Snek Bar -SC Tesseract-ARH SRL., C2-83 mp.fara acte.

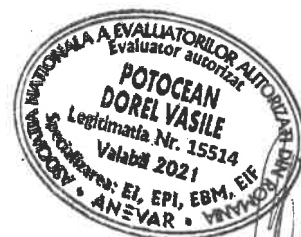
Proprietar:
Amplasamentul proprietății/Adresa:
Loc. Secu, jud. Caras Severin CF 46707 Cad/Top 56707

Numărul cadastral și al parcelei: 45549
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 38.129,00 [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)		Loc.Secu		
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		> 500	
	- distanța la rețelele de canal	m.		> 500	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		> 500	
	- 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.		> 500	
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	
	- 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 ș. a.)				
	- gazoși				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)				



8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)			X
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- 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.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general s. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+1.....3 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			

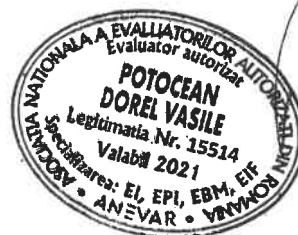


ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

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 sau parțial, închiriat, proprietate în cotă indiviză ș.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuistică de interes național/local ...) și județul	Secu	Secu	Secu
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Stana oilor	Turist	Raul Alb
4.	Suprafața terenului [mp].	3196	2447	6000
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)	fara	apa,curent	apa,curent
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].	7,82	17,00	3
	oferte*)	0,80	0,60	1,00
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie	6	10,20	3
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Olx.ro/mai 2021	Publi24.ro / mai 2021	Activmob Romania /mai 2021

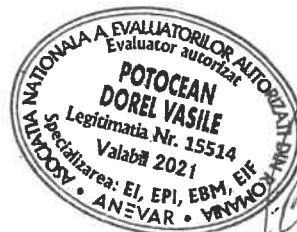
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie

Valoriile 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 piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		6	10	3
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		0lx.ro/mai 2021	Publi24.ro / mai 2021	Activmob Romania /mai 2021
	corectie procentuala		0,00%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		6,26	10,20	3,30
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Secu	Stana oilor	Turist	Raul Alb
	corectie procentuala		20%	-20%	50%
	corectie bruta		1,25	-2,04	1,65
	Pret corectat		7,51	8,16	4,95
3	Suprafața terenului [mp]	38.129,00	3196	2447	6000
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		7,51	8,16	4,95
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		7,51	8,16	4,95
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	fara	apa,curent	apa,curent
	corectie procentuala		0%	-20%	0%
	corectie bruta		0,00	-1,63	0,00
	Pret corectat		7,51	6,53	4,95
6	Accesul și distanța de la teren, amenajari	rutier adiacent	rutier adiacent fara amenajari	rutier adiacent fara amenajari	rutier adiacent fara amenajari
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		7,51	6,53	4,95
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			7,51	6,53	4,95
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			1,25	3,67	1,65
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			7,51	EUR/ mp	



[Handwritten signature]

Anexa 6:**Calculul valorii de piata a terenului****Data evaluarii si cursuri B.N.R.**

Data evaluarii	12.05.2021
Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluarii	4,9265
Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluarii	4,0494

Determinarea Vuct

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

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

Vuct = 7,51 EUR/m.p.

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

Vuct = 36,99 LEI/m.p.

REZULTATELE OBTINUTE:

Vuct= 7,51 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 7,51 EUR/mp sau 37 LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.) 38129 mp
val.de piata a terenului Vpt= 1.410.582 Lei sau 286.325 EUR
Pret/mp: 7,51 EUR/mp



[Handwritten signature]

Anexa 7:
Determinarea costului de reconstrucție Corp C1
Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	12.05.2021
Curs leu/Euro la B.N.R. la data evaluării	4,9265
Curs leu/USD la B.N.R. la data evaluării	4,0494

Caracteristici ale proprietății:

Anul punerii în funcțiune	2016
Regimul de înălțime	P etaje
Suprafața construită la sol, conform documentație topo-cadastrală	253 mp
Suprafața desfasurată totală, conform documentație topo-cadastrală	253 mp
Suprafața utilă totală, conform documentație topo-cadastrală	227,7 mp
Stare tehnică apreciată în urma inspecției la fața locului	stare bună

1. Metoda patrimonială (prin costuri)

Pentru evaluare, vom folosi catalogul

 Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire, Corneliu Schiopu, Editura IROVAL București 2014. Dădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MITek, Construcții speciale.
Indici de actualizare august 2020-august 2021 pentru Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire: Editura IROVASL București

Structura poate fi asimilată unei structuri MITek

Determinarea valorii de înlocuire de nou (Vin):

<i>Cost specific de realizare (Csp):</i>	<i>Nr. Catalog</i>	<i>3</i>	
	<i>Fisa nr.</i>	<i>pag 114</i>	
		<i>Coefficient lei/mpAd</i>	
1. Termeni de corectie in lei/mpAd:			
• infrastructura		0	
• structura lemn parter		637,9	
• sarpanta		151,4	
• finisaj		1074,4	
• instalatii electrice		101	
<u>Alte corectii</u>		1964,7	1964,7
•		0	0
•		0	0
Cost specific de realizare cu corectii (1):			0
2. Termeni de corectie in lei/m:		<i>Coefficient lei/m</i>	<i>Suprafata mp</i>
• compartimentare cu			0
• plansee parțiale tip			0
• subsol tehnic parțial			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

$$\text{Crib} = \text{Csp} \times \text{Ad} / (1 + \text{TVA}), \text{ unde}$$

Crib = costul de înlocuire brut la data evaluării

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

Ad = aria desfasurată a construcției =

253,00 mp

1.965

Astfel, rezulta

Crib=

417.705

lei fara TVA



EUR

Lucrari necuprinse, existente pe teren cu TVA:

Nr.	Descriere	mp	euro/mp	cost total lei
-	placari granit			0
-	placari exterioare alucobond			0
	Total			0
	Total (fara TVA)			0

Determinarea costului de inlocuire brut total (cu imbunatatiri), la data evaluarii - Crib

Astfel, rezulta Crib= **417.705** lei fara TVA sau **84.787** 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 inlocuire net a constructiei la data evaluarii
D = deprecierea constructiei

stare structura	stare buna
stare finisaje	stare satisfactoare
stare instalatii	stare buna

stare foarte buna - nu trebuie executate lucrari de reparatii sau consolidari, iar finisajele si instalatiile nu necesita reparatii
stare buna - nu trebuiesc executate lucrari de reparatii sau consolidari, finisajele necesita lucrari minime de remediere, iar

instalatiile sint in stare de functionare

stare satisfactoare - este necesar a se executa lucrari de reparatii importante sau/si consolidari locale, iar finisajele si instalatiile necesita lucrari de reparatii

Tabel cu ponderile orientative ale subansamblurilor constitutive ale unei constructii.

Nr. crt.	Denumire subansamblu	Ponderea in %	Depreciere fizica estimata
1	Structura de rezistenta	40%	48%
2	Anvelopa(inchideri, comp., invelitoare)	17%	10%
3	Finisaje	25%	20%
4	Instalatii functionale	18%	0%
	TOTAL	1	25,90%

Fundatia 1970

din anexa 1, rezulta ca gradul de uzura Gu este estimat la **25,90%**

Gu	26%	Fundatia 1970; Suprastructura 2014
Df	0%	
De	50%	Datorita schimbarilor in amenajarea teritoriala locala se apreciaza ca 50-60 % din cladire nu este oportuna pe amplasamentul ei
Deprecie	63%	

Astfel, rezulta Crin= **154.760** lei sau **31414** EUR

124 EUR/mp.



Anexa 7A:
Determinarea costului de reconstrucție Corp C2
Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	12.05.2021
Curs leu/Euro la B.N.R. la data evaluării	4,9265
Curs leu/USD la B.N.R. la data evaluării	4,0494

Caracteristici ale proprietății:

Anul punerii în funcțiune	in lucru.
Regimul de înălțime	P etaje
Suprafața construită la sol, conform documentație topo-cadastrală	83 mp
Suprafața desfășurată totală, conform documentație topo-cadastrală	83 mp
Suprafața desfășurată totală, spațiu depozitare	83 mp
Suprafața utilă totală, conform documentație topo-cadastrală	74,7 mp
Stare tehnică apreciată în urma inspecției la fața locului	stare bună

1. Metoda patrimonială (prin costuri)

Pentru evaluare, vom folosi catalogul

Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire, Corneliu Schiopu; Editura IROVAL București 2014 Clădiri cu structuri pe cadre.
Indici de actualizare august 2019-august 2020 pentru Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire; Editura IROVASL București

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/mp, buc.	Suprafata mp	Se aduna la total
• infrastructura	FISMET 1208	448,4	83	37217
• suprastructura	D14H4-6	1090,2	83	90487
• invelitori	POLIS 50-12	0	83	0
• inchderi perimetrare	POLIS 50-5	0	83	0
• compartimentari interioare	COMPART 50	0	83	0
• ins el.	EL1DZN	0	83	0
• alt finisaj decat cel inferior pentru pereti si tavane				0
• hidranti				0
TOTAL (2)				127704

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 constructiei in lei/mp Ad inclusiv TVA

1.539

Ad = aria desfasurata a constructiei =

83,00 mp

Astfel, rezulta

Crib=

107.314

lei fara TVA

sau

21.783

EUR

Lucrari necuprinse, existente pe teren cu TVA:

Nr.	Descriere	mp, buc	euro/mp	cost total lei
-	placari granit			0
-	placari exterioare alucobond			0
-	agregate de aer conditionat			0
-				0
-				0
Total				0
Total (fara TVA)				0

Determinarea costului de inlocuire brut total (cu imbunatatiri) la data evaluarii - Crib

Astfel, rezulta

Crib=

107.314

lei fara TVA

sau

21.783

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 x (1 - D/100), unde

Crin = costul de inlocuire net a constructiei la data evaluarii

D = deprecierea constructiei

stare structura	stare foarte buna
stare finisaje	stare foarte buna
stare instalatii	stare foarte buna

stare foarte buna - nu trebuie executate lucrari de reparatii sau consolidari, iar finisajele si instalatiile nu necesita reparatii

stare buna - nu trebuiesc executate lucrari de reparatii sau consolidari, finisajele necesita lucrari minime de remediere, iar instalatiile sint in stare de functionare

stare satisfacatoare - este necesar a se executa lucrari de reparatii importante sau/si consolidari locale, iar finisajele si instalatiile necesita lucrari de reparatii

Tabel cu ponderile orientative ale subansamblurilor constitutive ale unei constructii, conform DEVAL-PS-29, pg. 160

Nr. crt.	Denumire subansamblu	Ponderea in %	Depreciere fizica estimata
1	Structura de rezistenta	40%	48%
2	Anvelopa (inchideri, comp., invelitoare)	17%	0%
3	Finisaje	25%	10%
4	Instalatii functionale	18%	0%
TOTAL		1	21,70%

fundatie veche

din anexa 1, rezulta ca gradul de uzura Gu este estimat la

21,70%

Gu	22%	Datonta schimbarilor in amenajarea teritoriala locala se apreciaza ca 20-30 % din cladire nu este oportuna pe amplasamentul ei
Df	0%	
De	30%	
Deprecie	45%	

Astfel, rezulta

Crin=

58.819

lei

11.939

EUR

144

EUR/mp





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 46707 Reșița

Nr. cerere	19994
Ziua	06
Luna	05
Anul	2021
Cod verificare 100104011610	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Secu, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	46707	38.129	... Provine din dezmembrarea nr top 588/2/a/1/a/1/6/1/b/1/a/3/c/1/1/b/3/b/1/c/2/2 din CFE 35069 (provenita din conversia CF pe hirtie 15511 UAT Resita)

Construcții

Crt.	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	46707-C1	Loc. Secu, Jud. Caraș-Severin	S. construita la sol: 253 mp; Terasa acoperita si Sneck Bar, constructia in anul 2016

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14890 / 07/04/2021		
Act Notarial nr. 1034, dln 05/04/2021 emis de Neamtu Cornelia; Act Notarial nr. 1870, dln 17/06/2020 emis de Neamtu Cornelia;		
B1	Se înființează cartea funciara 46707 a imobilului cu numărul cadastral 46707 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35313 înscris în cartea funciara 35313;	A1
Lege nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare Lg.119/1948, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35313/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 24223 din 27/09/2010;	A1
Hotarare nr. 426/30.11.2009;		
B3	Drept de administrare în favoarea lui CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35313/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 24223 din 27/09/2010;	A1
Act Administrativ nr. 62, din 09/05/2016 emis de Primaria Municipiului Resita; Înscris Sub Semnatura Privata nr. 663, dln 30/06/2016 emis de Comisia de receptie; Înscris Sub Semnatura Privata nr. 268, din 18/01/2017 emis de Ing. Circu Gheorghe;		
B4	Se înscrie în Cartea Funciara constructia C1 OBSERVATII: pozitie transcrisa dln CF 35313/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 12398 dln 04/04/2017;	A1, A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) S.C. TESSERACT-ARH S.R.L. , CIF:30664698 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35313/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 12398 dln 04/04/2017;	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

RECLAMA

Gåst	16 august 2020
Actualizat	3 mai
Site-ul	ob.ro

Vand teren 3.196 m2, ideal pentru cabana /pensiune /larga fosta pensiune Stana Oilor Cordonate: Latitudine: 45/58/58.4/N Longitudine: 21/59/58.05/E
Caracteristic: 1. Situat la marginea lacului, langa cabana Stana Oilor, Sura Haiducilor 2. Drum asfaltat 3. Linie medie curent, front + lateral 4 Sursa alimentare apa, uzina de apa SECU La cerere se poate trimite inregistrare video cu detalii.

RECLAMA.

Teren langa tabara de copii Raul Alb, 6000 MP, Lacul Secu
Imobiliare

le aberezi la proprietăți noi

Caras-Severin judet

BENEFICIUL PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE: Compania ACTIVIMOB ROMANIA, detine dreptul exclusiv de mediatizare a acestei proprietati, astfel intermedierea pentru vanzare-cumparare se va realiza doar prin si cu sprijinul acesteia, atat vanzatorul cat si cumparatorul.

Secu, judet Cargu-Saverin

[cl/flatly.ro/realty/71490646](http://flatly.ro/realty/71490646)

<https://doi.org/10.1002/for.1414>

Pe OLX din aprilie 2014
Activ zilic 12:35

072 000 3004

Trávnice mesoj

 S&P
Global
Credit Services

**Teren STATIONE SECU LAC, Resita, 3196m2
25 000 €**

<https://www.oia.gov/foia/foia-status-sec-1ac-res-3198m2-4b6dNo.html#id=58069>

Adaptation
erunt
novi

173



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Amenajare teren cu ziduri de sustinere si si amenajare zona de agrement

Adresa: Loc. Secu, jud. Caras Severin CF 46707 Cad/Top 46707

Suprafata teren:

3526

Suprafata construita:

Suprafata desfasurata:

Numar nivele:

An PIF:

terasa	zid cu dren
160	218,2
160	218,2
P	P
2016	2016

Data elaborarii:

27.07.2021

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Elaborator:

Ing. POTOCEAN DOREL



ANEVAR 15514
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

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 |
| 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 |

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:

27.07.2021

Cursul valutar la: 27.07.2021

1 EUR=

4.9194

Lei

1 USD=

4.1716

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	
	Produsul (tip si valoare)	Valoarea de reconstructie	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata Amenajari (Vpp)	
					LEI	EURO
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				27.07.2021		
1	PRIMARIA RESITA		Amenajare teren cu ziduri de sustinere si si amenajare zona de agrement Ad plat= 160 Al zid= 218,2	Primaria Resita asupra terenului; Amenajari la -SC Tesseract- ARH SRL amenajările neintabulate doar mentionate in observatiile referitoare la curtea constructii din terenul de 3526 mp. CF 46707 RESITA fara a se mentiona proprietarul.	130.666	26.561
					exclusiv TVA	
					Valoare teren	
					LEI	EUR
					130.256	26.478

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 cladirilor. Estimarea valori de piata a cladirilor.

Baza de evaluare: Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat 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.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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 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 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 bancii.

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 proprietarii

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



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Amenajare teren cu ziduri de sustinere si si amenajare zona de agrement			
Suprafata desfasurata luata in calcul:	160	mp	218,2	ml
Regim inaltime:	P		P	
Terenul aferent proprietatii :	3526			mp
Teren de constructii cu ziduri de sustinere si amenajare zona de agrement conform autorizatiei de construire 62/2016				
Anul PIF:	2016		2016	
Utilizare:	Zona de agrement			
Adresa:	Loc. Secu, jud. Caras Severin CF 46707 Cad/Top 46707			
Document de proprietate (dupa caz):	CF 46707 Resita			
Proprietar actual:	Primaria Resita asupra terenului;Amenajarile -SC Tesseract-ARH SRL, amenajarile neintabulate doar mentionate in observatiile referitoare la curti-constructii din terenul de 3526 mp. CF 46707 RESITA fara a se mentiona proprietarul.			
CF / Numar cadastral):	CF 46707 Resita			

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

Document de proprietate:	CF 46707 Resita	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 46707 Resita
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA	

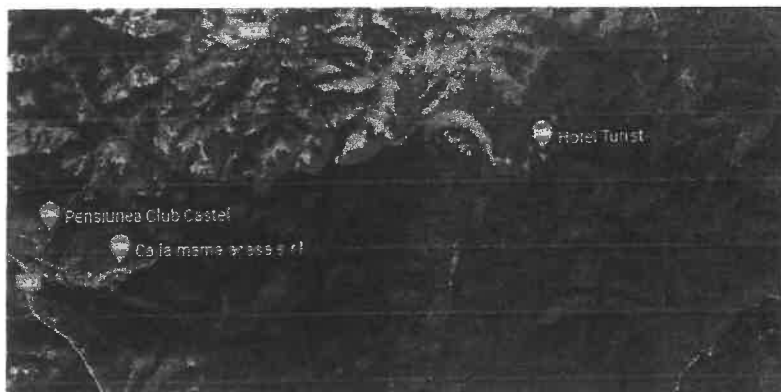
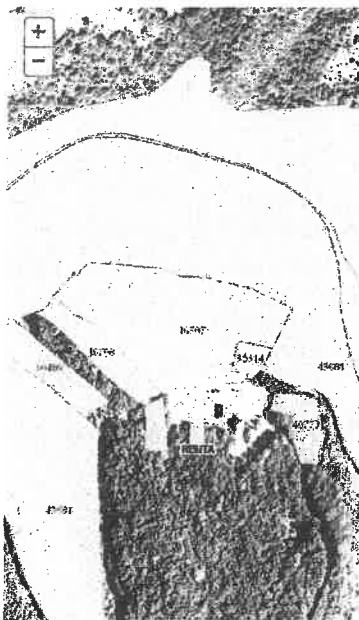
In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului de valoare.

6 Etapa II: 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 este amplasata dupa cum urmeaza: Cartier -

Secu

avand ca reper principal:

Lac Secu

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

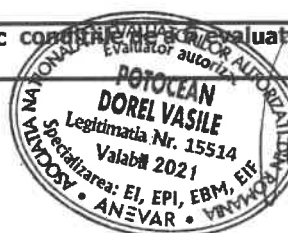
- zona de agrement

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

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



7 Etapa III: Evaluarea propriu zisa

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

Vpt=	130.256	LEI	26478 EUR
Crib =	186.665	LEI	37945 EUR
Crin =	130.666	LEI	26561 EUR
Vpc =	130.666	LEI	26561 EUR

Analizand rezultatele obtinute in opinia evaluatorului valorile de reconstructie reprezinta cu mai multa acuratete valorile de piata in situatia data, deoarece acestea sunt legate de situatia concreta de pe teren. De altfel pentru reglementarea situatiei intre proprietarul de teren si proprietarul constructiilor este necesara valoare de reconstructie.

V p= 130.666 LEI



8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr 15514, inginer.

POTOCEAN DOREL

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR, in concordanta cu Standardele Internationale de evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea 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: 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 (Vpcost)

Proprietar :

Primăria Resita asupra terenului; Amenajările -SC Tesseract-ARH SRL, amenajările neintabulate doar menționate în observațiile referitoare la curți-construcții din terenul de

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Loc. Secu, jud. Caras Severin CF 46707 Cad/Top 46707

Numărul cadastral:

CF 46707 Resita

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

0 mp

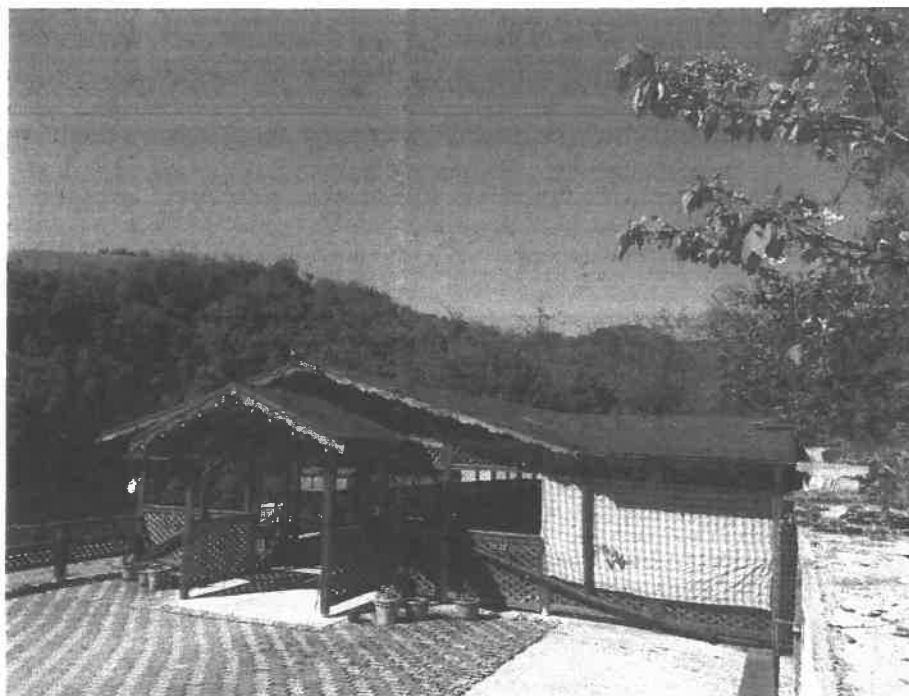
Construcțiile proprietății:

Amenajare teren cu ziduri de susținere și si amenajare zona de agrement

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	-	Amenajare teren cu ziduri de susținere și si amenajare zona	Amenajare teren cu ziduri de susținere și si amenajare zona de agrement	
	- utilizare	-	zona de agrement	zona de agrement	
	- an punere în funcțiune, PIF	-	2016		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF	Lei	nec.		
	- regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie utilă (Au)	mp.	terasa	160 mp.	
	- arie construită (Ac)	ml.	zid de sprijin cu rigole de dren	218, 2 ml.	
2.	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):				
	- structură de rezistență -infrastructura	-			fara
	-suprastructura	-	lemn		
	- consolidări realizate	-			fara
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-	nu		
	- înălțimile pe fiecare nivel	m	1m.		
	- uși și ferestre exterioare	-			fara
	- tamplarie interioara	-			fara
	- pereți despărțitori	-			fara
	- instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalații electrice de iluminat și forță	-			fara
	- alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)	-			fara
	- 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 împrejuririle proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			nu	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicatii			nu	
	- puț de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parcuri)				terase
	- împrejuriri ale terenului proprietății (tip constructiv)				
	• lungime				
	• latime				
	suprafata teren aferent		0		
	Alte facilitati				



Poze C1



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

Primăria Resița asupra terenului; Amenajările - SC Tesseract-ARH SRL, amenajările neintabulate doar menționate în observațiile referitoare la curți-construcții din terenul de 3526 mp. CF 46707

Proprietar:

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Loc. Secu, jud. Caras Severin CF 46707 Cad/Top 46707

Numărul cadastral și al parcelei:

CF 46707 Resița

Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

3.526,00 [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)		Loc.Secu		
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		>500	
	- distanța la rețelele de canal	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		>500	
	- 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.		>500	
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	
	- 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 (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)				
	- gaze				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoie ș. a.)				

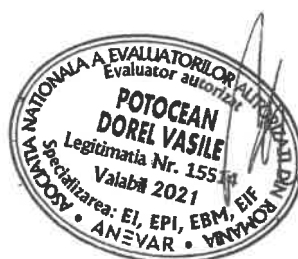


ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

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 sau parțial, închiriat, proprietate în cotă indiviză ș.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuisică de interes național/local ...) și județul	Secu	Secu	Secu
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Stana oilor	Turist	Raul Alb
4.	Suprafața terenului [mp].	3196	2447	6000
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)	fara	apa,curent	apa,curent
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].	7,82	17,00	3
	oferte*)	0,80	0,60	1,00
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie	6	10,20	3
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	0lx.ro/mai 2021	Publi24.ro / mai 2021	Activmob Romania /mai 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 comparatie include TVA.



8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)			X
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- 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.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+1.....3 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			



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].		6	10	3
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Olx.ro/mai 2021	Publi24.ro / mai 2021	Activmob Romania /mai 2021
	corectie procentuala		0,00%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		6,26	10,20	3,30
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Secu	Stana oilor	Turist	Raul Alb
	corectie procentuala		20%	-20%	50%
	corectie bruta		1,25	-2,04	1,65
	Pret corectat		7,51	8,16	4,95
3	Suprafața terenului [mp]	3.526,00	3196	2447	6000
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		7,51	8,16	4,95
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		7,51	8,16	4,95
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	fara	apa,curent	apa,curent
	corectie procentuala		0%	-20%	0%
	corectie bruta		0,00	-1,63	0,00
	Pret corectat		7,51	6,53	4,95
6	Accesul și distanța de la teren, amenajari	rutier adiacent;	rutier adiacent fara amenajari	rutier adiacent fara amenajari	rutier adiacent fara amenajari
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		7,51	6,53	4,95
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			7,51	6,53	4,95
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			1,25	3,67	1,65
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			7,51	EUR/ mp	



Anexa 6:**Calculul valorii de piata a terenului****Data evaluarii si cursuri B.N.R.**

Data evaluarii	27.07.2021
Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluarii	4,9194
Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluarii	4,1716

Determinarea Vuct

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

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

Vuct = 7,51 EUR/m.p.

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

Vuct = 36,94 LEI/m.p.

REZULTATELE OBTINUTE:

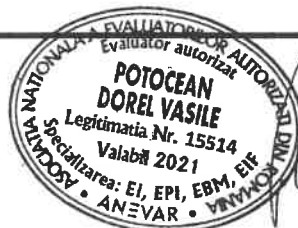
Vuct= 7,51 EUR/mp

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 7,51 EUR/mp sau 37 LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.) 3526 mp
Val.de piata a terenului Vpt= 130.256 Lei sau 26.478 EUR
Pret/mp: 7,51 EUR/mp



Anexa 7:
Determinarea costului de reconstrucție Corp C1
Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	27.07.2021
Curs leu/Euro la B.N.R. la data evaluării	4,9194
Curs leu/USD la B.N.R. la data evaluării	4,1716

Caracteristici ale proprietății:

Anul punerii în funcțiune	2016	
Regimul de înălțime	P	etaje
Suprafața construită la sol, conform devizelor prezentate.	160	mp
Lungime desfășurată totală conform devizelor prezentate.	218,2	mp
Stare tehnică apreciată în urma inspecției la fața locului	stare bună	

Metoda patrimonială (prin costuri)

Pentru evaluare, vom folosi catalogul

Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire, Corneliu Schiopu; Editura IROVAL București 2010, Construcții speciale.
Indici de actualizare august 2020-august 2021 pentru Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire; Editura IROVASL București

Determinarea valorii de înlocuire de nou (Vin):

Cost specific de realizare (Csp):	Nr. Catalog	2
	Fisa nr.	pag 199
1. Termeni de corecție în lei/mpAd:		Coefficient lei/mpAd/m
• structura		357,6
• instalații electrice		0
Alte corecții		357,6
• structura		755,8
• instalații electrice		0
• hidranți		164916
		222132
		LEI

Determinarea costului de înlocuire brut, la data evaluării - Crib

$Crib = Csp \times Ad / (1 + TVA)$, unde

Crib = costul de înlocuire brut la data evaluării

Astfel, rezulta **Crib= 186.665** lei fara TVA sau **37.945** EUR



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

Determinarea costului de inlocuire brut total (cu imbunatatiri), la data evaluarii - Crib

Astfel, rezulta Crib= **186.665** lei fara TVA sau **37.945** EUR

Estimarea depreciilor

$$D = Gu + Df (1 - Gu) + De (1 - Gu)$$

unde: Gu = gradul de uzura fizica

Df = deprecierea functionala

De = deprecierea economica

$Crin = Crib \times (1 - D/100)$, unde $Crin$ = costul de inlocuire net a constructiei la data evaluarii
D = deprecierea constructiei

stare structura	stare satisfacatoare
stare finisaje	stare satisfacatoare
stare instalatii	

stare foarte buna - nu trebuie executate lucrari de reparatii sau consolidari, iar finisajele si instalatiile nu necesita reparatii

stare buna - nu trebuiesc executate lucrari de reparatii sau consolidari, finisajele necesita lucrari minime de remediere, iar

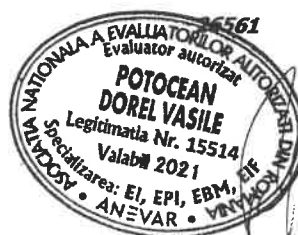
instalatiile sint in stare de functionare

stare satisfacatoare - este necesar a se executa lucrari de reparatii importante sau/si consolidari locale, iar finisajele si instalatiile necesita lucrari de reparatii

gradul de uzura Gu este estimat la **30,00%** constructi in aer liber neprotejate, supuse intemperilor

Gu	30%	Fundatia 1970; Suprastructura 2014
Df	0%	
De	0%	
Deprecie	30%	

Astfel, rezulta Crib= **130.666** lei sau EUR





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 46707 Reșița

Nr. cerere	19994
Ziua	06
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104011610



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Secu, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	46707	38.129	... Provine din dezmembrarea nr top 588/2/a/1/a/1/6/1/b/1/a/3/c/1/1/b/3/b/1/c/2/2 din CFE 35069 (provenita din conversia CF pe hirtie15511 UAT Resita)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	46707-C1	Loc. Secu, Jud. Caraș-Severin	5. construita la sol:253 mp; Terasa acoperita si Sneck Bar, constructia in anul 2016

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14890 / 07/04/2021		
Act Notarial nr. 1034, din 05/04/2021 emis de Neamtu Cornelia; Act Notarial nr. 1870, din 17/06/2020 emis de Neamtu Cornelia;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 46707 a imobilului cu numarul cadastral 46707 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35313 înscris în cartea funciara 35313;	A1
Lege nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE nationalizare Lg.119/1948, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35313/Reșița, înscrisa prin incheierea nr. 24223 din 27/09/2010;	A1
Hotarare nr. 426/30.11.2009;		
B3	Drept de administrare în favoarea lui CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35313/Reșița, înscrisa prin incheierea nr. 24223 din 27/09/2010;	A1
Act Administrativ nr. 62, din 09/05/2016 emis de Primaria Municipiului Resita; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 663, din 30/06/2016 emis de Comisia de receptie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 268, din 18/01/2017 emis de ing. Circu Gheorghe;		
B4	Se inscrie în Cartea Funciara constructia C1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35313/Reșița, înscrisa prin incheierea nr. 12398 din 04/04/2017;	A1, A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) S.C. TESSERACT-ARH S.R.L. , CIF:30664698 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35313/Reșița, înscrisa prin incheierea nr. 12398 din 04/04/2017;	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

RECLAMÁ

Despre anunt

Găsit	16 august 2020
Actualizat	3 mai
Sursa	pix.ro

Teren STATIONE SECU LAC, Resita, 3196m2

Vand teren 3.186 m2, ideal pentru cabana /pensiune langa fosta pensiune Stana Oilor Cordonațe. Latitudine: 45°28'8.64"N Longitudine: 21°59'58.05"E

Caracteristici: 1. Situat la marginea lacului, langa cabana Stana Oilor, Sura Heiducilor 2. Drum asfaltat 3. Linie medie curent, front + lateral 4. Sursa alimentara apa, uzina de apa SECU La cerere se poate trimite inregistrare video cu detalii

RECLAMA

5b746c7e9809fb9f3535a074

Teren langa tabara de copii Raul Alb, 6000 MP, Lacul Secu

Immobiliare

Primești Notificări Rele

te abate a la propiedad ra:

Terenuri

Caras-Severin iudet

Secu

Locație

Secu. judet Caras-Severin

<http://latfy.ro/really/71490646>

BENEFICIUL PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE: Compania ACTIVIMOB ROMANIA, detine dreptul exclusiv de mediatizare a acestei proprietati, astfel intermedierea pentru vanzare-cumparare se va realiza doar prin si cu sprijinul acesteia, atat vanzatorul cat si cumparatorul.

[Página principal](#) / [¿quiere más información?](#) / [Temas de actualidad](#) / [Temas de Cajas de Cartón](#) / [Temas de Cajas de Cartón](#) / [Temas de Cajas de Cartón](#)

Vanzator

Pe OLK din aprilie 2014
Activ eszile 12:35

Mai multe avantaje ale acestui vinzilor

/etc/passwd

072 000 3004

Trinitite removed

Localizare

⑥ Sectt.
Captive-Security



Fotograf 29 aprile 2023

**Terren STATIONE SECU LAC, Resita, 3196m2
25 000 €**

25 000 €

[illegible]

Adaugat
suma
nou

15

PRESENTE DE SEXTA,
LUCIA ELENA CARMEN PEJA



~~CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
LA CIAN CORNEL BUCUR~~

COMPARABILE TEREN

Confidential

Page 17

