

ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 193
DIN 28.05.2020

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 135 mp, identificat în CF nr. 45679 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Ștefan Cel Mare, nr. 17, către numiții Topală Nicolae și Topală Mirabela-Claudia

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2020;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 29.015/07.05.2020 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 29.017/07.05.2020, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local.

Ținând cont de cererea nr. 89.549/20.11.2019, prin care domnul Topală Nicolae solicită cumpărarea terenului de 135 mp, identificat în CF nr. 45679 Reșița;

Văzând Raportul nr. 28.997/07.05.2020 privind verificarea terenului înscris în CF nr. 45679 Reșița; terenul nu este cuprins în H.G. 532/2002 privind atestarea domeniului public al județului Caraș - Severin;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 45679 Reșița;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 16/20.01.2020;

În baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile în data de 01.03.2020, pentru evaluarea terenului în suprafață de 135 mp, identificat în CF nr. 45679 Reșița;

Ținând cont de prevederile H.C.L. nr. 92/06.04.2011 privind aprobarea documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Reșița" cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată.

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 700 din 9 iulie 2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, actualizat, cu modificările și completările ulterioare.

Luând în considerare art. 555 precum și art. 876 din Noul Cod Civil;

În temeiul art. 108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6 lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a) și art. 364 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de Evaluare întocmit de ing. Potocean Dorel Viorel, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată ing. Potocean Dorel Vasile răspunde personal, după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 135 mp, identificat în CF nr. 45679 Reșița, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile în data de 01.03.2020, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 135 mp, identificat în CF nr. 45679 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Ștefan Cel Mare, nr. 17, către numiții Topală Nicolae și Topală Mirabela-Claudia, la prețul de 3.892 euro, conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile. TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.

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

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

Art. 5- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 6- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către numiții Topală Nicolae și Topală Mirabela-Claudia.

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

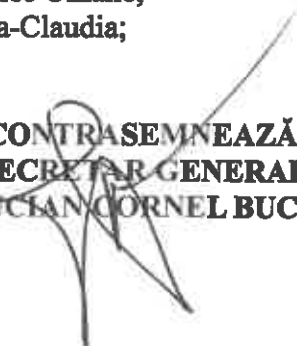
Art. 8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Numiților Topală Nicolae și Topală Mirabela-Claudia;

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HADRIAN CONSTANTIN POPESCU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR**





RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate Imobiliară de tip: **Teren intravilan**
Adresa: **CF 45679 Cad/Top 45679 (Stefan cel Mare, 17)**
Suprafața teren (mp): **135**

Luna și anul elaborării:

01.03.2020

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrării:

PRIMARIA RESITA

Numar contract prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel

ANEVAR

15514 EI, EPI, EBM, EIF



Telefon: 0255217400 Mobil: 0730104590 e-mail: dorelpotocean@yahoo.com

CUPRINS

- 1 Generalitati**
 - 1.1 Data evaluarii**
 - 1.2 Client**
 - 1.3 Destinatarii lucrarii**
- 2 Rezumatul evaluarii**
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii**
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice**
- 5 Etapa I**
Verificarea documentatiilor
- 6 Etapa II**
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III**
Evaluarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate**
Anexe:
 - Anexa 1 - Fisa de Inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare**
 - Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor**
 - Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa**
 - Anexa 3 - Fotografii**

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **01.03.2020** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4,8127** LEI
1 USD = **4,3621** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
EBETIUC SILVIA ELEONORA

In calitate de client:

EBETIUC SILVIA ELEONORA

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentei lucrari, este:

PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare	cumparare	Denumire si Identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de plata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					01.03.2020			
			Teren Intravilan Suprafata teren (mp): 135 Adresa: CF 45679 Cad/Top 45679 (Stefan cel Mare, 17)	Statul Roman	3.892	18.730		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			Intocmita de	nu se cunoaste			
1.1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare : Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare.

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea vanzarri acestuia.

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, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

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

Se presupune ca se pot obtine sau reînnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice utilizare potentiala pe care pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin parcurgerea etapelor I si II ale procedurii de lucru pentru evaluare.

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

In cadrul evaluarii nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca surse de incredere.



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	135
Adresa:	CF 45679 Cad/Top 45679 (Stefan cel Mare, 17)
Document de proprietate:	CF 45679 Cad/Top 45679 (Stefan cel Mare, 17)
Proprietar actual:	Statul Roman

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

Document de proprietate:	CF 45679 Cad/Top 45679 (Stefan cel Mare, 17)
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. CF 45679 Cad/Top 45679 (Stefan cel Mare, 17)
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA
Alte documente:	Extras de Carte Funciara

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea asfaltata.
- terenul are o marime mica si este limitat de catre proprietatile din zona. Interesul pentru acesta este limitat.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren ingradit;

Date de plata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

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

7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cuantificate in calcul, valorile de plata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2b este prezentat modul de determinare al valorii de plata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 29 EUR/mp

unde Vupt=valoarea unitara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valori unitare de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este adecvata scopului evaluarii.

Valoarea de plata a terenului este: 29 EUR/mp sau 138,74 LEI/mp

Suprafata terenului : 135 mp

Val.de plata a terenului Vpt= 18.730
3.892



8. Declaratia de conformitate:

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

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

15514 inginer

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



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: teren intravilan					
- Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodelor comparației.					
Proprietar: Statul Roman					
Amplasamentul proprietății/Adresa: CF 45679 Cad/Top 45679 (Stefan cel Mare, 17)					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 45679 Cad/Top 45679 (Stefan cel Mare, 17)					
Suprafața terenului (propr. Integrală, sau cota indiviză): 135,00 [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 înscrisuri și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vult):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidențială	Rezidențială	Zona B
2.	 poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	fara bransamente
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	fara bransamente
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	fara bransamente
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacentă	fara bransamente
	- 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 balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.		20	
	- lățime	m.		6,75	
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime			0,34	
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4 - 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



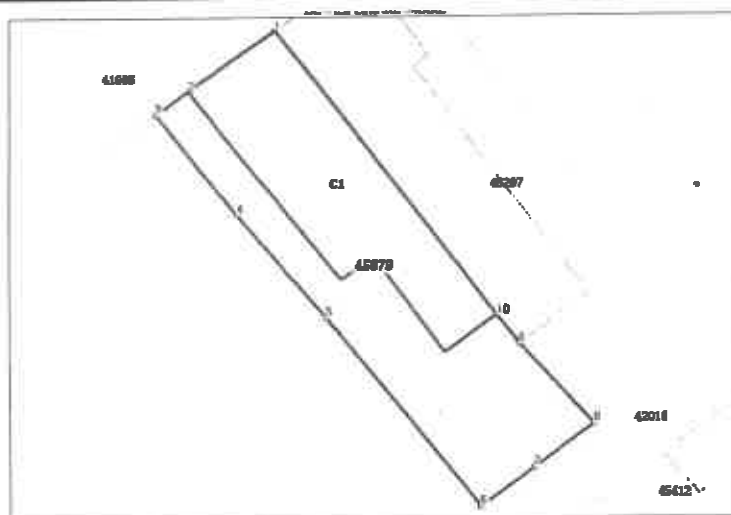
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră s. a.)			
	- gazeși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi s. a.)			Haldina de zgura
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluviat (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 45...60%	
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construibil normal		X	
	- construibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general s. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei - grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (<i>pentru determinarea</i>	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu somaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- 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			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format de râul Bârzava și văile.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea 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)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Intravilan; Resita-Str.Otelului	Lunga AJOFM	Universului Vechi
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	753	700	1800
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă:	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu Infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de plată a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzacții Val unitara de plata de tranzactie (EUR/mp)	77,50	55,00	68,00
		0,8	0,8	0,8
		62,000	44,000	54,400
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	imobiliare.ro/ian.2020	imoradar 24.ro/ian.2020	Romiro.ro/ian.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 plata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



Date referitoare la teren:

Nr. Ct	Categoria folosinta	Idra vian	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	CUR constructii	DA	In acte: 188 Msurata: 209			125/b/3/a	

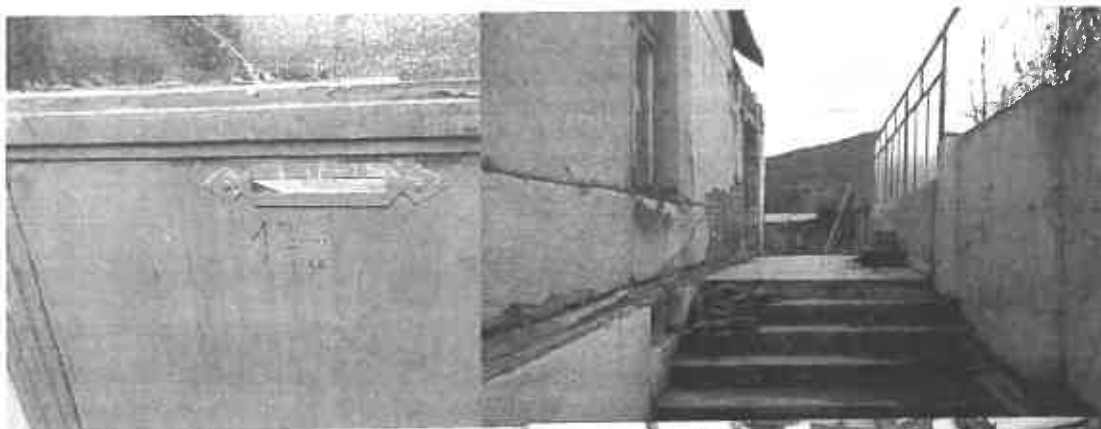
Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr c r t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar (oferte) -		62	44	54
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării		Imobiliare.ro/lan.2 020	Imoradar 24.ro/lan.2020	Romiro.ro/lan.2 020
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		62,00	44,00	54,40
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita - Stefan cel Mare 17	Intravilan; Resita Str. Otelului	Linga A30FM	Universalul Vechi
	corectie procentuala		-15%	0%	-10%
	corectie bruta		-9,30	0,00	-5,44
	Pret corectat		52,70	44,00	48,96
3	Suprafata terenului [mp]	135,00	753	700	1800
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		52,70	44,00	48,96
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	4%	0%
	corectie bruta		0,00	1,76	0,00
	Pret corectat		52,70	45,76	48,96
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	utilitati debransate	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
	corectie bruta		-5,27	-4,58	-4,90
	Pret corectat		47,43	41,18	44,06
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Acces restricționat de proprietate din jur	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-30%	-30%	-30%
	corectie bruta		-14,23	-12,36	-13,22
	Pret corectat		33,20	28,83	30,84
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			33,20	28,83	30,84
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			28,80	18,69	23,56
Valoarea unitara de plata de comparatie rezultata			28,83	EUR/ mp	

PRESENTE DE SEMNAT
HABRIAN CONSTANTIN POESCU



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



imo

Specificatii

Suprafata terenului
1800,0 m
Front strada
18,30
Cant de intravilan
18000 m²
Utilitati generale
Apa, Curent, Viteza, Canalizare

686/m²

Descriere

Terenul este situat in zona centrale a Rositei are 1800 mp 18m front strada apa canalizare si curentul sunt pe teren condus de gaz merge la 20 m. Terenul este la orizontala si este liber de sarcini, suprafata totala: 1800. Front strada: 18 Utilitati

Utilitati Generale: Apa, Curent, Viteza, Canalizare

FA OFERTA

Visualizari: 1674

Raportarea



salajean nicolas
Vei toate activitatile

Distributie internet pe

1800mp

Teren 700 mp de vanzare in Rosita (completat)

Vand teren casa 700mp Rosita

Distributie ☒

Acoperisul este

Detalii

Preț / m²:

Descrierea strada:

Suprafata utilitat:

Conditii:

Clasificarea teren:

Tipul terenului:

Stat

Descriere

Vand teren intravilan in Rosita langa AJOFM strada Thalen Lalescu. Preț 55 euro/mp, Rolaj

Imobiliare.ro

ID Anunt 49508889

Teren de vanzare

Rosita, zona Centrala

Actiune final la 11.10.2018

58.357,5 EUR

1712 EUR / mp

Comision: 0% (negociabil)



Detalii

Teren situat pe strada opulenta. Constructia nu este obiectul vanzarii.

Caracteristici

Suprafata teren:

Front strada:

1800 mp

30 m

Tip teren:

Clasificarea teren:

Constructie pe teren:

Constructie

Inchiriere

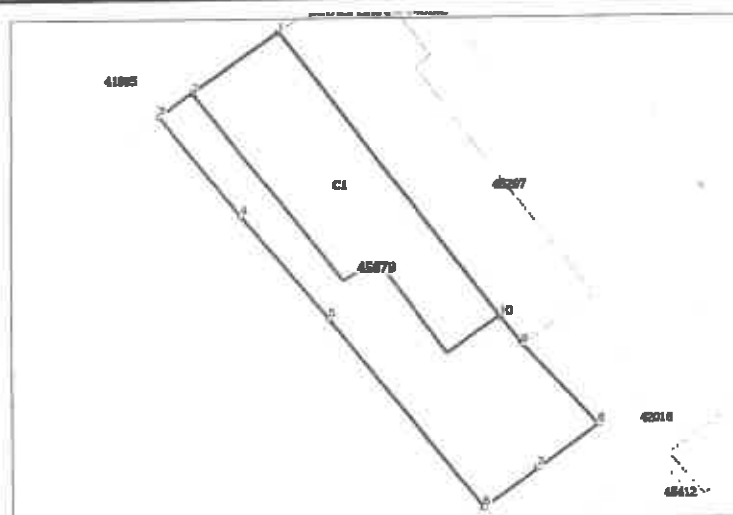
NU



NIKOLAI CORBANU
proprietar

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice și de plată 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 s și a valorilor $V_{uct1}...n$ și V_{uct}):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	intraurban;Resita-Str.Otelului	Linga AJOFM	Universalul Vechi
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	753	700	1800
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă:	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de plată a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzacții Val unitara de plata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	77,50	55,00	68,00
		0,8	0,8	0,8
		62,000	44,000	54,400
		Imobiliare.ro/ian.2020	Imoradar 24.ro/ian.2020	Romire.ro/ian.2020
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de plata va rezulta valoarea unitara de plata de tranzactie, Valorile de plata de comparatie nu includ TVA.				



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Tipul terenului	Suprafața (mp)	Teren	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Suprafața: 188 Măsurată: 206			125/b/3/a	

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr Cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de plată a terenului similar (oferte) -		62	44	54
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Imobiliare.ro/lan.2 020	Imoradar 24.ro/lan.2020	Romiro.ro/lan.2 020
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		62,00	44,00	54,40
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita - Stefan cel Mare 17	Intravilan; Resita Str. Otelului	Linga AJOFM	Universalul Vechii
	corectie procentuala		-15%	0%	-10%
	corectie bruta		-9,30	0,00	-5,44
	Pret corectat		52,70	44,00	48,96
3	Suprafata terenului [mp]	135,00	753	700	1800
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		52,70	44,00	48,96
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	4%	0%
	corectie bruta		0,00	1,76	0,00
	Pret corectat		52,70	45,76	48,96
5	Echiparea terenului, după caz, cu Infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	utilitatile debransate	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
	corectie bruta		-5,27	-4,58	-4,90
	Pret corectat		47,43	41,18	44,06
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Acces restrictionat de proprietate din jur	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-30%	-30%	-30%
	corectie bruta		-14,23	-12,36	-13,22
	Pret corectat		33,20	28,83	30,84
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			33,20	28,83	30,84
Total corectii brute absolute (EUR/ mp)			28,80	18,69	23,56
Valoarea unitara de plata de comparatie rezultata			28,83	EUR/ mp	



1028880

TEREN DE VANZARE IN RESITA ROSA - RUMINIA 20

Imo

Specificatii

Suprafata terenului
1800.0 m
Pondul etajului
13.00
Cant de Mortifosare
Inventar
Districte generale
Apa, Curent trifazic, Canalizare

Descriere

Terenul este situat in zona centrala a Resitei are 1800 mp 18m front strada si are canalizarea si curentul sunt pe teren condus de gas reseaua la 20 m. Terenul este la etajul 1 si este liber de servituti, suprafata totala: 1800, Front strada: 18
URBISAT

URBISAT Generala: Apa, Curent trifazic, Canalizare

FA OPERTA

Visualizari: 1874

Raportarea



calojean nicolas

Vizit toate anunturile

Distributie anuntului pe

<https://www.imobiliare.ro/tereni/teren-de-vanzare-in-resita-rosa-rosalia-700-mp-1028880>

1028880

Teren 700 mp de vanzare in Resita | Imobiliare.ro

Vand teren case 700mp Resita

Statut: a achizitie

Distributie

Detalii

Preț / m²:

Descriere strada:

Suprafata utila:

Conditii:

Clasificare teren:

Tipul terenului:

Stat:

Descriere

Vand teren intravilan in Resita langa AJOFM strada Traian Lalescu. Preț 55 euro/mp.

<https://www.imobiliare.ro/tereni/teren-de-vanzare-in-resita-rosa-rosalia-700-mp-1028880>

Imobiliare.ro

ID Anunt: 69080897

Teren de vanzare
Resita, zona Central

Actualizat la 11/12/2018

58.357,5 EUR

77,5 EUR / mp

Comisia de agentie



Detalii

Teren situat pe strada opehului. Construcția nu face obiectul vânzării.

Caracteristici

Suprafata teren:

Front strada:

77,5 mp

30 m

Tip teren:

Clasificare teren:

Construcția pe teren:

Construcții

Inventar

Nu



REMUS CIOBANU

proprietar

1/1

VI

