



HOTĂRÂREA NR. 271
din 03.06.2022

privind aprobarea cumpărării a două imobile, reprezentând teren în suprafață totală de 23.020 mp, compus din teren în suprafață de 11.510 mp, identificat în CF nr. 32604 Văliug, nr. cad 32.604 și teren în suprafață de 11.510 mp, identificat în CF nr. 32605 Văliug, nr. cad 32.605, situate administrativ pe raza Comunei Văliug

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 03.06.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 38702/03.06.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 38708/03.06.2022, precum și a rapoartelor de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând extrasul CF 32604 Văliug, nr. cad 32604 și extrasul CF 32605 Văliug, nr. cad 32605.

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile în data de 15.03.2022 pentru terenul în suprafață de 11.510 mp mp, identificat în CF 32604 Văliug, nr. cad 32604, situat administrativ pe raza Comunei Văliug;

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile în data de 15.03.2022 pentru terenul în suprafață de 11.510 mp mp, identificat în CF 32605 Văliug, nr. cad 32605, situat administrativ pe raza Comunei Văliug;

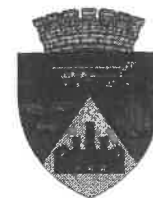
Luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bojin Dionisie, cu numărul 178/18.05.2022 pentru teren în suprafață totală de 23.020 mp, compus din teren în suprafață de 11.510 mp, identificat în CF nr. 32604 Văliug, nr. cad 32.604 și teren în suprafață de 11.510 mp, identificat în CF nr. 32605 Văliug, nr. cad 32.605, terenuri situate administrativ pe raza Comunei Văliug;

Având în vedere Procesul-verbal de negociere nr. 37.759/30.05.2022;

Ținând cont de conținutul Contractului de servicii nr. 87730/07.12.2021 încheiat între municipiul Reșița și ARHICRIS LOGISTIC S.R.L. având ca obiect actualizare și completare a documentațiilor tehnico-economice la faza Studiu de fezabilitate, pentru proiectul Dezvoltarea Zonei turistice Semenice.

Văzând prevederile HCL nr. 222/2017 privind aprobarea Actului de Cooperare încheiat între Unitatea Administrativ Teritorială Județul Caraș – Severin prin Consiliul Județean Caraș-Severin, Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Reșița prin Consiliul Local al municipiului Reșița și Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Văliug, prin Consiliul Local al Comunei Văliug

Luând în considerare prevederile HCL nr. 40/2021 privind completarea Acordului de Cooperare încheiat între Unitatea Administrativ Teritorială Județul Caraș-Severin, prin Consiliul Județean Caraș-Severin, Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Reșița, prin Consiliul Local al Municipiului Reșița și Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Văliug, prin Consiliul Local al Comunei Văliug în vederea dezvoltării domeniului schiabil din zona Semenice-Crivaia, precum și a turismului pentru practicarea schiului și altor sporturi de iarnă, înscrise în strategia națională de promovare și dezvoltare turistică, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Reșița nr. 222 /11.09.2017, cu modificările și completările ulterioare;



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

Văzând prevederile art. 858-863 Noul Cod Civil;

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. 286 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTARASTE :

Art. 1 – (1) Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile în data de 15.03.2022 pentru terenul în suprafață de 11.510 mp, identificat în CF 32604 Văliug, nr. cad 32604, situat administrativ pe raza Comunei Văliug, fapt pentru care evaluatorul aurotizat răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare;

(2) Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile în data de 15.03.2022 pentru terenul în suprafață de 11.510 mp mp, identificat în CF 32605 Văliug, nr. cad 32605, situat administrativ pe raza Comunei Văliug, fapt pentru care evaluatorul aurotizat răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare;

(3) Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Bojin Dionisie, cu numărul 178/18.05.2022 pentru teren în suprafață totală de 23.020 mp, compus din teren în suprafață de 11.510 mp, identificat în CF nr. 32604 Văliug, nr. cad 32604 și teren în suprafață de 11.510 mp, identificat în CF nr. 32605 Văliug, nr. cad 32605, situat administrativ pe raza Comunei Văliug, fapt pentru care evaluatorul aurotizat răspunde în condițiile legii pentru exactitatea și corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare;

Art. 2 – (1) Se aproba cumpărarea a două imobile, reprezentând teren în suprafață totală de 23.020 mp, compus din teren în suprafață de 11.510 mp, identificat în CF nr. 32604 Văliug, nr. cad 32604 și teren în suprafață de 11.510 mp, identificat în CF nr. 32605 Văliug, nr. cad 32605, terenuri situate administrativ pe raza Comunei Văliug, la prețul unitar negociat de **18,25 euro/mp**, rezultând un preț total al achiziției acestor 2 imobile de **420.115 euro**;

(2) Prețul total prevăzut la alin. 1 va fi achitat către vânzători în 4 (patru) tranșe anuale, după cum urmează:

– Prima tranșă, în cuantum de 120.115 euro va fi achitată în termen de 30 de zile de la semnarea în formă autentică a contractului de vânzare;

– Cea de-a doua tranșă, în cuantum de 100.000 euro, va fi achitată până cel târziu la data de 31.12.2023;

– Cea de-a treia tranșă, în cuantum de 100.000 euro, va fi achitată până cel târziu la data de 31.12.2024;

– Ultima tranșă, în cuantum de 100.000 euro, va fi achitată până cel târziu la data de 31.12.2025;

(3) – Prețul de cumpărare va fi achitat lei la cursul BNR din ziua plății, în conturile în lei indicate de vânzători;

(4) – Terenurile prevăzut la alin. 1 vor dobândi regimul juridic de **proprietate publică a municipiului Reșița**, o dată cu semnarea în formă autentică a contractului de vânzare;



Art. 3 – Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, în vederea semnării contractului de cumpărare în formă autentică, doar în urma radierii sarcinilor înscrise în CF nr. 32604 Văliug, nr. cad 32.604 și CF nr. 32605 Văliug, nr. cad 32.605.

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

Art. 5 – 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. 6 - Prezenta hotărâre intra în vigoare la data comunicării;

Art. 7 - 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;
- Proprietărilor tabulări înscrise în CF nr. 32604 Văliug, nr. cad 32604 și CF nr. 32605 Văliug, nr. cad 32605

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORZA ALEXANDRU



CONTRAȘEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LIȚIAN CORNEL



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren necunoscut (conform CF)**

Adresa:

Jud. Caras Severin (Livada in munte)

Suprafata teren (mp):

11510

Numar cadastral:

CF 32604 Cad/Top: 582

Luna si anul elaborarii:

15.03.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Solicitare prestari servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514

EI, EPI, EBM, EIF

Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

CUPRINS

- 1 Generalitati
- 1.1 Data evaluarii
- 1.2 Client
- 1.3 Destinatarul lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice
- 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor
- 6 Etapa II
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III
Evaluarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

Anexe:

- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
- Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
- Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
- Anexa 3 - Fotografii

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 14,00 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 piata a terenului este: 14,00 EUR/mp sau 69,28 LEI/mp

Suprafata terenului : 11510 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

797.434

LEI

161.140

EUR



8. Declaratia de conformitate:

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

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

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



- Tabel 1 -- Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodei comparației.

Suprafata terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 11.510,00 [mp]

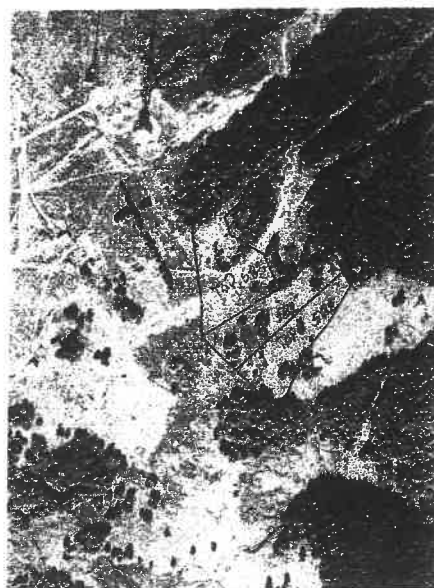
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	la cca 1,5 Km.
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			nu
	- fluvial (până la 5 km față de port)			nu
9.	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%		
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construiabil normal		în usoara panta	denivelari
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construiabil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje		
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
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;			
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Amplasat în sud-vestul județului, județul Caraș-Severin are o suprafață de 6.520 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. Stațiunea turistică Semenik este situată în munți cu același nume. Munții Semenicii reprezintă cea mai importantă subunitate a Munților Banatului. Fac parte din grupa sudică a Carpaților Occidentali, culminând cu vârful Piatra Goznei (1447 metri) și vârful Semenik (1445 metri). Complexul turistic se găsește la peste 1400 m altitudine, între virfurile Piatra Goznei și Semenik. Cu toate acestea clima este blândă și ușor suportabilă, chiar și pentru copii mici. În timpul iernii temperaturile se situează între -25 gr C până la +6 gr C, vara între +10 gr C și +25 gr C. Datorită faptului că Semenicul este unul din puținele locuri din țară în care zăpada persistă aproximativ 6 luni pe an, s-au dezvoltat sporturile de iarnă. Aici ninge prima dată pe la sfârșitul lui octombrie, iar schiorii se pot bucura de zăpada ușoară chiar și în luna mai.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
		Teren 1		Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>V_{uct1....n}</i> și <i>V_{uct}</i>):					
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de	DPI		DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității	Semenic	Valiug	Semenic	Valiug
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV	Top 30818	Platou Semenici	Top 31021
4.	Suprafața terenului [mp].	534	2000	8000	1480
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi,	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate,	fara	fara	fara	fara
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele	rutier	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității	18,727	33,00	31,00	33,00
		0,8	0,8	0,8	0,8
		14,981	26,400	24,800	26,400
		casaregala.com.est ate/mart.2022	storia.ro/ mart.2022	storia.ro/ mart.2022	storia.ro/ mart.2022

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



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 piață a terenului similar. (oferte) –		15	26	25	26
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		casaregala.com.e state/mart.2022	storia.ro/ mart.2022	storia.ro/ mart.2022	storia.ro/ mart.2022
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-5,28	-4,96	-5,28
	Pret corectat		14,98	21,12	19,84	21,12
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Valuig- Semenic	IV	Top 30818	Platou Semenici	Top 31021
	corectie procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
	corectie bruta		1,50	-2,11	-1,98	-2,11
	Pret corectat		16,48	19,01	17,86	19,01
3	Suprafata terenului [mp]	11.510,00	534	2000	8000	1480
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-3,80	-3,57	-3,80
	Pret corectat		16,48	15,21	14,28	15,21
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala	teren denivelat	0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		16,48	15,21	14,28	15,21
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	fara	fara	fara	fara	fara
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		16,48	15,21	14,28	15,21
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		16,48	15,21	14,28	15,21
Valori unitare totale rezultate in urma			16,48	15,21	14,28	15,21
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			1,50	10,52	10,52	11,19
Round						
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			14,28	14,00	EUR/ mp	



3/16/22, 5:45 PM

1 000 m², teren de vânzare - Caras-Severin (judet), Strada Grindeshi - 602862 - www.storia.ro

3/16/22, 5:48 PM

Teren zona Semenik - CASAREGALA.COM - Anunturi imobiliare

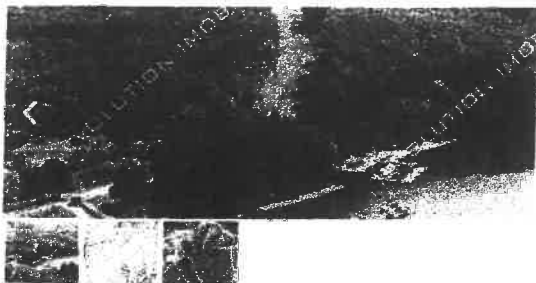
(https://casaregala.com)

Trebule să se gasească o postă de recensământ

Știri (https://casaregala.com/proprietari/valiug)

← Înapoi la listă

Teren de Vânzare > Caras-Severin > Valiug (comuna) > Valiug

**Teren intravilan in satul de vacanta Vallug | Lacul Gozna**

Caras-Severin (judet), Strada Grindeshi

33 000 €

33 €/m²

🏠 [Calculatorul de rate](#) Storia Creditare**Prezentare generala**

Suprafata

1.000 m²

3/16/22, 5:45 PM

1 000 m², teren de vânzare - Caras-Severin (judet), Strada Grindeshi - 602862

Descriere anunt

Evolution Imobiliare va propune spre vanzare 3 terenuri intravilane in Valiug Lacul Gozna

Pârția Vallug.

Prețul este 33€ mp.

Parcela nr top 30829=1000m2

P nr top 31021=1480m2

P nr top 30818=2000m2.

3/16/22, 5:48 PM

Teren zona Semenik - CASAREGALA.COM - Anunturi imobiliare

(https://casaregala.com)

Adresa: Valiug.

Știri (https://casaregala.com/proprietari/valiug)

Judet: Caras-Severin (https://casaregala.com/property_county_state/caras-severin)

Țară: Romania

Agenții (lista-agentii-imobiliare/)

(https://maps.google.com/?q=Valiug%2C%2CVetug)

Detalii

ID-ul proprietății: 48741

Preț: 10,000 EUR

An construcție: 1970

Front stradal (m): 2

~ 34 m²

Listări similare

Agenții (lista-agentii-imobiliare/)

top
se
ni
_pro
rta-
eni/)

(https://casaregala.com/estate_property/teren-zona-semenic-2/)

(https://casaregala.com/estate_property/teren-zona-semenic-2/)

Teren zona Semenik

(https://casaregala.com/estate_property/teren-zona-semenic-2/)

20,000 EUR

De vanzare teren intravilan, construitibil, zona Semenik. Suprafata 645mp, acces din drumul judetean D 1061 (Mali Muli) (https://casaregala.com/estate_property/teren-zona-semenic-2/)

ImoDancer (https://casaregala.com/estate_agent/imoDancer/)

< +

**Teren 749mp pt. cabana / pensiune in statiunea Semenik (https://lajumate.ro/teren-pt-cabana-pensiune-in-statiunea-semenic-749mp-7232121.html)**

Sursă: https://lajumate.ro (https://lajumate.ro)

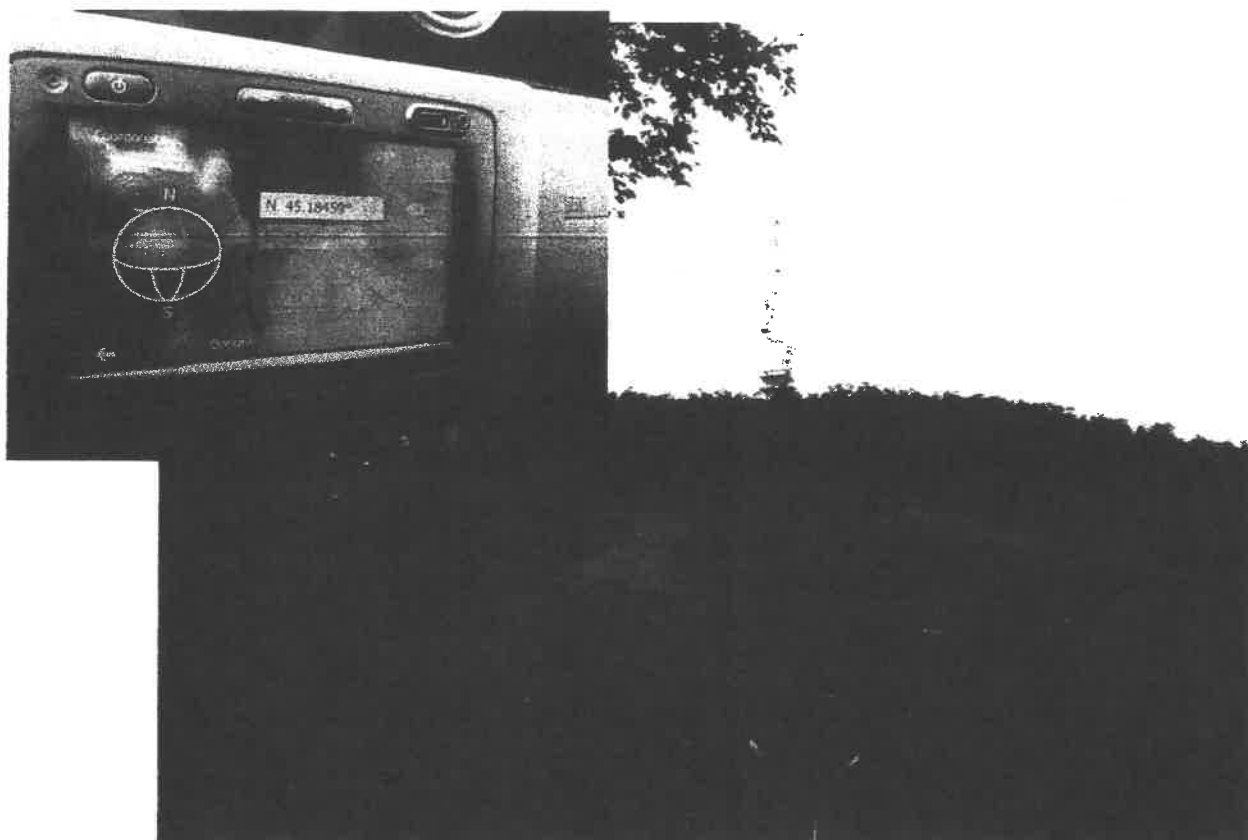
Total conversii: 91.

Găsit: 07-06-2022

Va fi șters: 14-06-2022

Detalii: OFERTA de VANZARE: 748 m.p. pentru constructia de cabana sau pensiune, pe platoul Muntilor Semenik, din jud. Caras-Severin, cu acces din drumul judetean printr-un drum lateral, in zona constructiilor, i apropiere partilor de schi, intr-un cadru natural deosebit si face parte din Programul de Dezvoltarea Zonei

https://adrol.xp/realty-buy/detail.php?thead=5727826800ba131432b804cc783208c



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate Imobiliară de tip: **Teren necunoscut (conform CF)**

Adresa: **Jud. Caras Severin (Livada în munte)**

Suprafața teren (mp): **11510**

Număr cadastral: **CF 32605 Cad/Top. 581**

Luna și anul elaborării:

15.03.2022

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrării:

PRIMARIA RESITA

Solicitare prestări servicii:

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514

EI, EPI, EBM, EIF

Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarul lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice
- 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor
- 6 Etapa II
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III
Evaluarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

Anexe:

- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
- Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
- Anexa 2b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa
- Anexa 3 - Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **15.03.2022** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4,9488** LEI

1 USD = **4,4859** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.
Judetul Caras-Severin, CP 320084

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
	cumparare				EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					15.03.2022			
			Teren necunoscut (conform CF) Suprafata teren (mp): 11510 Adresa: Jud. Caras Severin (Livada in munte).	STEPANESCU REMUS GHEORGHE	161.140	797.450		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1.1				nu se cunoaste				

3. Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

Scopul lucrarii : Stabilirea valorii de piata a terenului in vederea compensarii intre firme.

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:

metode comparabilor 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 reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice utilizare potentiala pe care pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu grantele 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 necunoscut (conform CF)	
Suprafata terenului mp.:	11510	
Numar cadastral:	CF 32605 Cad/Top. 581	
Carte Funciara	CF 32605 Cad/Top. 581	
Adresa:	Jud. Caras Severin (Livada in munte)	
Document de proprietate:	CF 32605 Cad/Top. 581	
Proprietar actual:	STEPANESCU REMUS GHEORGHE	

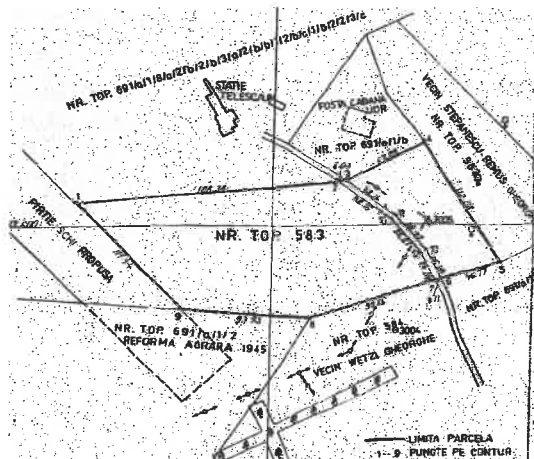
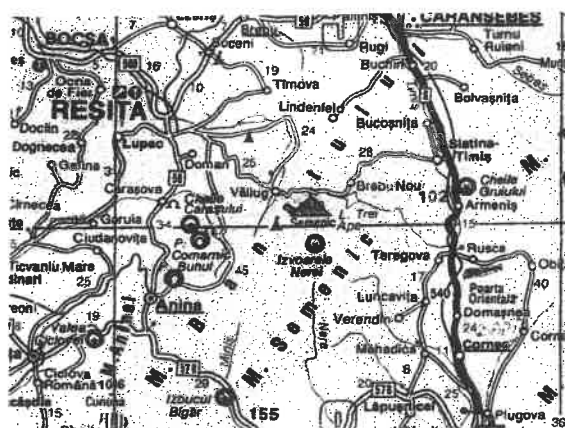
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 32605 Cad/Top. 581	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 32605 Cad/Top. 581
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: 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 turistica, in cadrul poienii Semenicului. Accesul se face pe o sosea pavata pana in stabure, apoi pe un drum improvizat neamenajat cca 1,5 km.

Probleme de mediu:

nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Livada in munte, teren neimprejmuit

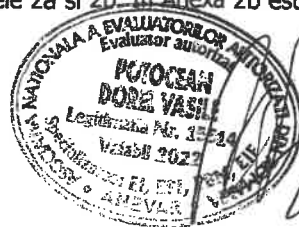
Date de piata si surse de informare:

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 piata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2b este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 14,00 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 piata a terenului este: 14,00 EUR/mp sau 69,28 LEI/mp

Suprafata terenului : 11510 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

797.450

LEI

161.140

EUR



8. Declaratia de conformitate:

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

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

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



Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: teren intravilan					
- Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodei comparației.					
Proprietar: STEPANESCU REMUS GHEORGHE					
Amplasamentul proprietății/Adresa: Jud. Caras Severin (Livada in munte)					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 32605 Cad/Top. 581					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 11.510,00 [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 <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Muntele Semenic	Muntele Semenic	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Gradina in munte
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	m.		> 500	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		> 500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		> 500	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
				pavă cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabilă (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil				
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



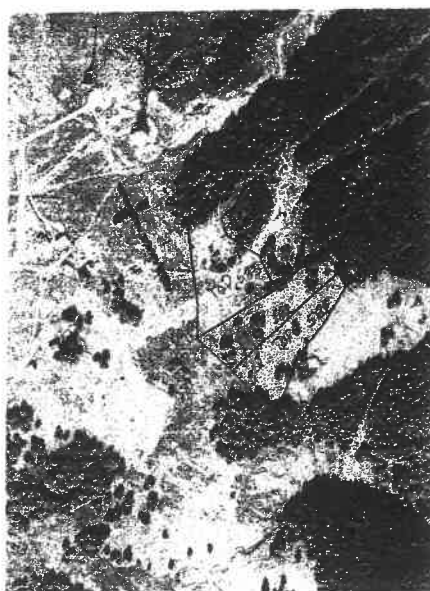
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	la cca 1,5 Km.
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			nu
	- fluvial (până la 5 km față de port)			nu
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal			in usoara panta denivelari
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje		
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
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;			
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Amplasat în sud-vestul României, județul Caraș-Severin are o suprafață de 6.120 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. Stațiunea turistică Semenic este situată în munți cu același nume. Munții Semenicului reprezintă cea mai importantă subunitate a Munților Banatului. Face parte din grupa sudică a Carpaților Occidentali, culminând cu vârful Piatra Goznei (1447 metri) și vârful Semenic (1445 metri). Complexul turistic se găsește la peste 1400 m altitudine, între vârfurile Piatra Goznei și Semenic. Cu toate acestea clima este blândă și ușor suportabilă, chiar și pentru copii mici. În timpul iernii temperaturile se situează între -25 gr C până la +6 gr C, vara între +10 gr C și +25 gr C. Datorită faptului că Semenicul este unul din puținele locuri din țară în care zăpada persista aproximativ 6 luni pe an, s-au dezvoltat sporturile de iarnă. Aici ninge prima dată pe la sfârșitul lui octombrie, iar schiori se pot bucura de zăpada înaltă chiar și în luna mai.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
		Teren 1		Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):					
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de	DPI		DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității	Semenic	Văliug	Semenic	Văliug
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV	Top 30818	Platou Semenici	Top 31021
4.	Suprafața terenului [mp].	534	2000	8000	1480
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi,	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate,	fara	fara	fara	fara
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele	rutier	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – oferte*)	18,727	33,00	31,00	33,00
		0,8	0,8	0,8	0,8
		14,981	26,400	24,800	26,400
	tranzacții				
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)				
	- Data înregistrării informației, a valabilității	casaregala.com.est ate/mart.2022	storia.ro/ mart.2022	storia.ro/ mart.2022	storia.ro/ mart.2022

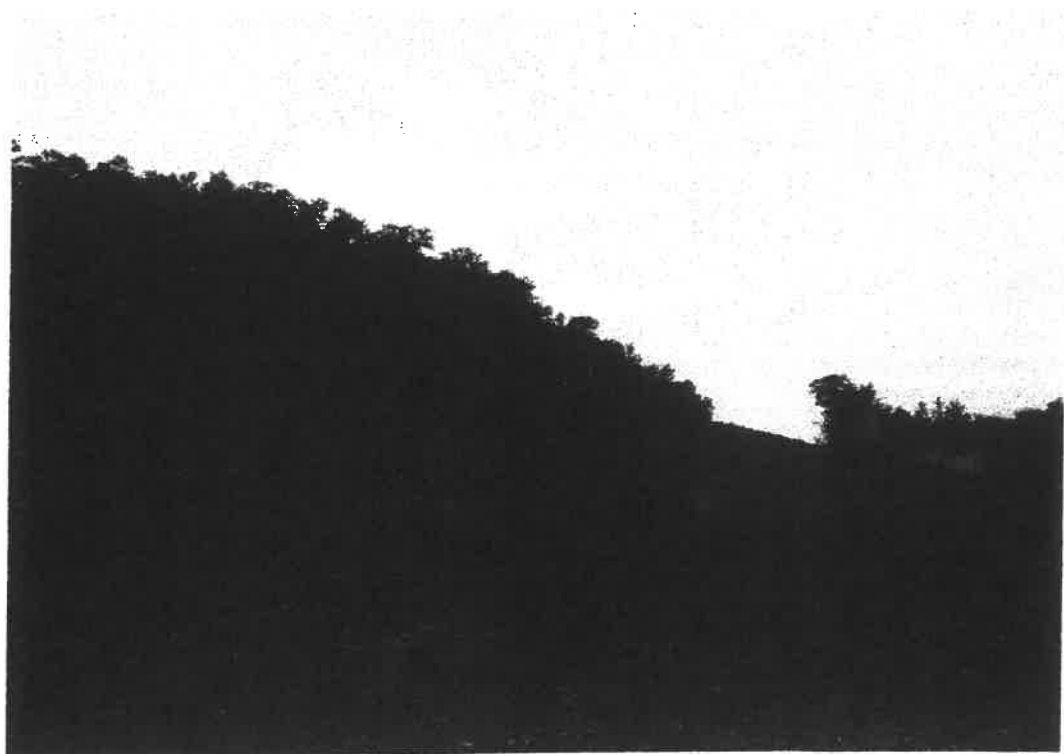
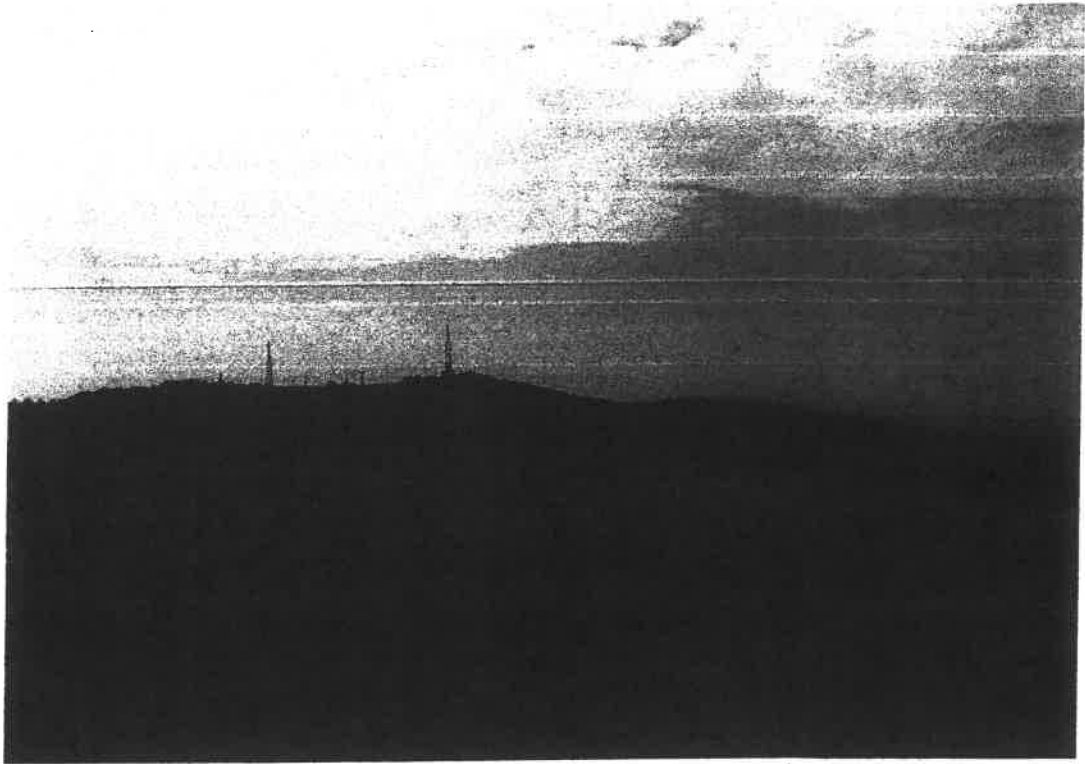
Nota *) In cazul in care informatiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.



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 piață a terenului similar. (oferte) –		15	26	25	26
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		casaregala.com.e state/mart.2022	storia.ro/ mart.2022	storia.ro/ mart.2022	storia.ro/ mart.2022
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-5,28	-4,96	-5,28
	Pret corectat		14,98	21,12	19,84	21,12
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Valiug- Semenic	IV	Top 30818	Platou Semenik	Top 31021
	corectie procentuala		10%	-10%	-10%	-10%
	corectie bruta		1,50	-2,11	-1,98	-2,11
	Pret corectat		16,48	19,01	17,86	19,01
3	Suprafata terenului [mp]	11.510,00	534	2000	8000	1480
	corectie procentuala		0%	-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		0,00	-3,80	-3,57	-3,80
	Pret corectat		16,48	15,21	14,28	15,21
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala	teren denivelat	0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		16,48	15,21	14,28	15,21
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	fara	fara	fara	fara	fara
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		16,48	15,21	14,28	15,21
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		16,48	15,21	14,28	15,21
Valori unitare totale rezultate in urma			16,48	15,21	14,28	15,21
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			1,50	10,52	10,52	11,19
Round						
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			14,28	14,00	EUR/ mp	





[← Înapoi la listă](#)

Teren de Vanzare > Caras-Severin > Valiug (comuna) > Valiug



Teren intravilan in satul de vacanta Valiug | Lacul Gozna

Caras-Severin (judet), Strada Grindeshii

33 000 €

33 €/m²

[Calculatorul de rate](#) Storia Creditare

Prezentare generala

Suprafata 1.000 m²

3/18/22, 5:45 PM

1 000 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Strada Grindeshii - 6026062

Descriere anunt

Evolution imobiliare va propune spre vanzare 3 terenuri intravilane in Valiug Lacul Gozna

Pârția Valiug.

Pretul este 33€ mp .

Parcela nr top 30829=1000m2

P nr top 31021=1480m2

P nr top 30818=2000m2 ,

3/18/22, 5:46 PM

Teren zona Semenik - CASAREGALA.COM - Anunturi imobiliare

(https://casaregala.com)

Adresa: Valiug,

Comuna: Valiug (https://casaregala.com/property/county/state/caras-severin/)

Judet: Caras-Severin (https://casaregala.com/property/county/state/caras-severin/)

Țară: Romania

Agenții (/lista-agentii-imobiliare/)

(https://maps.google.com/?q=Valiug%2C%2CValiug)

Detalii

ID-ul proprietății: 48741

Preț: 10,000 EUR

An construcție: 1970

Front stradal (m): 2

524 mp

Listări similare

Agentii (/lista-agentii-imobiliare/)

top-
seni
pro
rtia-
eni/)

(https://casaregala.com/estate_property/teren-zona-semenic-2/)

(https://casaregala.com/estate_property/teren-zona-semenic-2/)

Teren zona Semenik

(https://casaregala.com/estate_property/teren-zona-semenic-2/)

20,000 EUR

De vanzare teren intravilan, constructibil, zona Semenik. Suprafata 665mp, acces din drumul judetean D [Mai Mult] (https://casaregala.com/estate_property/teren-zona-semenic-2/)

ImoDancer (https://casaregala.com/estate_agent/imoDancer/) < +



Teren 749mp pt. cabana / pensiune in statiunea Semenik (https://lajumate.ro/teren-pt-cabana-pensiune-in-statiunea-semenic-749mp-7232121.html)

Sursa: https://lajumate.ro (https://lajumate.ro)

Total converșii: 91.

Găsit: 07-08-2022

Va fi șters: 14-08-2022

Detalii: OFERTA de VANZARE: 749 m.p. pentru constructia de cabana sau pensiune, pe platoul Munților Semenik, din jud. Caras-Severin, cu acces din drumul judetean printr-un drum lateral, in zona constructibila, in apropierea partilor de schi, intr-un cadru natural deosebit si face parte din Programul de Dezvoltarea Zonelor

https://adrol.top/realty-buy/details.php?hash=672f32607e1314366904cc63306c

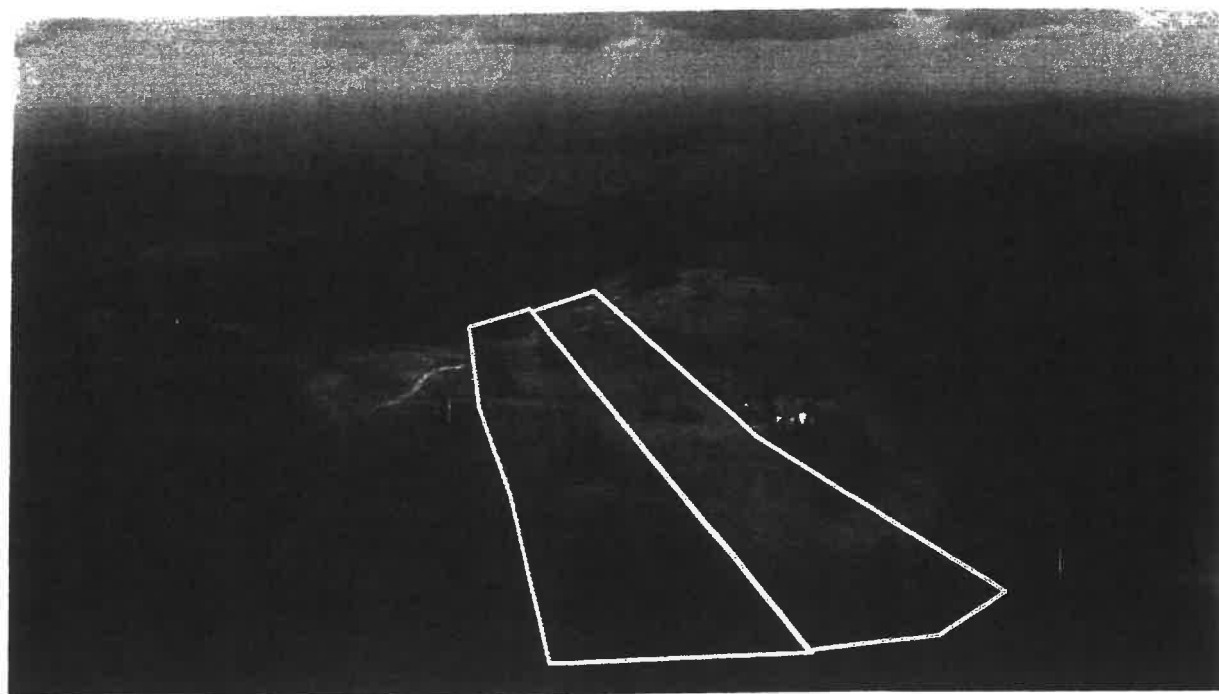


BOJIN DIONISIE PFA
CUI 21503870, ORC F35/1283/2004
Sediul: Timisoara, str. A. Demetriade nr.15, Jud. Timis
Tel/fax 0722.734.533 / 0256.271.956
web : www.bojin.ro / email: office@bojin.ro
cod IBAN RO02 MIRO 0000 4010 0878 0001, ProCredit Bank



Nr. 178 / 18.05.2022

RAPORT DE EVALUARE



a proprietatilor imobiliare „Terenuri intravilane si extravilane” situate in zona turistica Semenice, jud. Caras Severin

Numar CF	Suprafata totala	Suprafata	Categorie folosinta	Intravilan	Proprietar
CF 32604 Valiug	11,510 mp	68 mp	livada	nu	BOT CALIN si BOT MONICA ROXANA
		1,578 mp	livada	da	
		9,864 mp	livada	nu	
CF 32605 Valiug	11,510 mp	84 mp	livada	nu	STEPANESCU REMUS GHEORGHE
		2,836 mp	livada	da	
		8,590 mp	livada	nu	

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 autorului, al clientului si al utilizatorului

*** MAI 2022 ***

Catre:

BOT CALIN

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare:

Proprietatile imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare se compun din "Terenuri intravilane si extravilane", situate in zona turistica Semenice, jud. Caras Severin

Numar CF	Suprafata totala	Suprafata	Categorie folosinta	Intravilan	Proprietar
CF 32604 Valiug	11,510 mp	68 mp	livada	nu	BOT CALIN si BOT MONICA ROXANA
		1,578 mp	livada	da	
		9,864 mp	livada	nu	
CF 32605 Valiug	11,510 mp	84 mp	livada	nu	STEPANESCU REMUS GHEORGHE
		2,836 mp	livada	da	
		8,590 mp	livada	nu	

La cererea D-vs. am inspectat si evaluat proprietatile la care ne-am referit mai sus, in scopul estimarii valorii sale de piata. Raportul de evaluare care urmează prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in cadrul lucrarii, evaluatorul estimeaza:
- **valoarea de piata, la data de 11.05.2022**, a proprietatii imobiliare evaluate, la nivelul de:

522.480 EUR, respectiv 2.732.000 LEI, astfel:

Numar CF	Suprafata totala	Categorie folosinta	Valoare	
CF 32604 Valiug	11,510 mp	livada	276,240 euro	1,366,000 lei
CF 32605 Valiug	11,510 mp	livada	276,240 euro	1,366,000 lei
Total	23,020 mp		552,480 euro	2,732,000 lei

Valoarea de piata estimata nu include cota de TVA.

Valoarea prezentata este valabila in conditiile si in conformitate cu termenii raportului de evaluare, situatia pietei imobiliare la data evaluarii si elemente care influenteaza valoarea, prezentate in cuprinsul raportului.

Pretul de tranzactionare al proprietatii evaluate se va putea situa sub sau peste valoarea de piata opinata de evaluator, in functie de situatia pietei la data tranzactiei si de elementele subiective provenind de la partile implicate in tranzactie; valoarea prezentata reprezinta opinia evaluatorului cu privire la proprietatea in cauza, bazata pe datele puse la dispozitie de partile implicate, informatiile culese si analiza de piata efectuata, precum si rationamentul profesional al evaluatorului.

Timisoara
18.05.2022

Evaluator autorizat
ing. Bojin Dionisie
Membru titular



Cuprins

SINTEZA RAPORTULUI	4
I Termenii de referinta ai evaluarii	5
Identificarea si competenta evaluatorului	5
Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
Scopul evaluarii	6
Identificarea proprietatii imobiliare subiect.....	6
Tipul valorii	6
Data evaluarii.....	6
Inspectia proprietatii	6
Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	6
Natura si sursa informatiilor	6
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	7
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare	8
Abordarea in evaluare si rationamentul	8
Valorile obtinute	9
Data raportului de evaluare.....	9
II Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
Informatii despre amplasament.....	10
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	11
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.....	11
III. Analiza pietei imobiliare.....	12
IV. Evaluare	14
Cea mai buna utilizare	14
Abordarea prin piata - Evaluarea terenului.....	14
V. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	16
Analiza rezultatelor.....	16
Concluzia asupra valorii	16

SINTEZA RAPORTULUI

<u>Evaluator:</u>	Ing. Bojin Dionisie Legitimatie nr. 10828 EI, EPI, EBM						
<u>Obiectul evaluarii:</u>	Proprietate imobiliara de tip arabil Suprafata terenului: 504 mp						
<u>Adresa proprietatii:</u>	Statiunea turistica Semenice, jud. Caras Severin						
<u>Proprietari:</u>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Numar CF</th><th>Proprietar</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CF 32604 Valiug</td><td>BOT CALIN si BOT MONICA ROXANA</td></tr> <tr> <td>CF 32605 Valiug</td><td>STEPANESCU REMUS GHEORGHE</td></tr> </tbody> </table>	Numar CF	Proprietar	CF 32604 Valiug	BOT CALIN si BOT MONICA ROXANA	CF 32605 Valiug	STEPANESCU REMUS GHEORGHE
Numar CF	Proprietar						
CF 32604 Valiug	BOT CALIN si BOT MONICA ROXANA						
CF 32605 Valiug	STEPANESCU REMUS GHEORGHE						
<u>Client:</u>	BOT CALIN						
<u>Utilizator desemnat:</u>	BOT CALIN						
<u>Scopul evaluarii:</u>	estimarea valorii de piata in vederea vanzarii						
<u>Data inspectiei:</u>	inspectia a fost efectuata de catre Bojin Dionisie, la data de 11.05.2022 in absenta reprezentantului proprietarului.						
<u>Data evaluarii:</u>	11.05.2022						
<u>Cursul de schimb valutar:</u>	4,9457 lei/1 Euro						
<u>Data raportului:</u>	18.05.2022						
<u>Tipul valorii estimate:</u>	<u>valoarea de piata</u> , asa cum este aceasta definita in Standardele de evaluare SEV 104 - Tipuri ale valorii. Conform acestora „ valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunoastinta de cauza, prudent si fara constrangere.”						
<u>Ipoteze speciale semnificative:</u>	Nu sunt						

Identificarea si competenta evaluatorului

Bojin Dionisie
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru titular ANEVAR
Legitimatia nr. 10828

Certificarea

- ◆ Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ◆ Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- ◆ Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport, nu are nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- ◆ Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- ◆ Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori/minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- ◆ In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2020 si cu cerintele "Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat";
- ◆ Prezentul raport se supune normelor Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.
- ◆ Evaluatorul certifica faptul ca a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul raportului;
- ◆ In prezent evaluatorul este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- ◆ Prin prezenta evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat
Bojin Dionisie
membru titular



Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza domnului Bot Calin in calitate de **client** si BOT CALIN in calitate de **utilizator** al raportului de evaluare.

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea *valorii de piata* a proprietatii imobiliare in vederea **vanzarii**.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul evaluarii il constituie dreptul integral de proprietate asupra **proprietatii imobiliare** de tip, "Terenuri intravilane si extravilane", situate in Statiunea turistica Semenice, jud. Caras Severin .

Tipul valorii

Evaluarea realizata in cadrul prezentului raport reprezinta o estimare a **valorii de piata** a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de evaluare **SEV 104 - Tipuri ale valorii**.

Conform SEV 104 „**valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Data evaluarii

Data evaluarii este 11.05.2022, corespunzatoare unui curs de 4,9457 lei/eur.

Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 11.05.2022, de catre Bojin Dionisie, in absenta unui reprezentant al proprietarului.

Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre utilizator, si a identificat proprietatea in prezenta unui reprezentant al proprietarului.

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete, caracteristicile proprietatii) din dosarul executiunii.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului.

Natura si sursa informatiilor

- ◆ Informatii privind situatia juridica a proprietatii si istoricul acesteia, furnizate de catre reprezentantul proprietarului, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate;
- ◆ Informatii privind caracteristicile fizice ale imobilului, amplasare, acces, vecinatati preluate din documentatia primita si anexata in copie, precum si cu ocazia inspectiei;
- ◆ Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si intermediari imobiliari si din publicatii de profil, site-uri de profil, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.
- ◆ Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022;

Surse de date si informatii de piata privind proprietati similare (prezentate in anexe):

Pentru teren: www.publi24.ro, www.storia.ro, www.olx.ro

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

- ◆ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre utilizator si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil, proprietatea a fost evaluata in ipoteza de imobil liber de sarcini.
- ◆ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- ◆ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.
- ◆ Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si se considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta veridicitatii si acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- ◆ Nu am identificat restrictii privind utilizarea proprietatii, generate de existenta unor retele de utilitati sau zone de protectie sau de siguranta pe proprietate, documentele in baza caruia a fost realizat raportul de evaluare nu contin astfel de informatii.
- ◆ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase.
- ◆ Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ◆ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- ◆ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- ◆ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate.
- ◆ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.
- ◆ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- ◆ Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Se are in vedere faptul ca pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara.
- ◆ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

- ♦ Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si intra in interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice pietei nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.
- ♦ Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- ♦ Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizatorilor desemnati. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

Raportul de evaluare a fost efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – 2022, in baza urmatoarelor standarde si ghiduri de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Documentare si conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului;
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea in evaluare si rationamentul

Etapele parcurse pentru estimarea valorii:

- definirea problemei de evaluare;
- stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii;
- culegerea datelor si descrierea proprietatii;
- analiza de piata;
- aplicarea abordarilor in evaluare;
- analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii;
- raportarea.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza, conform standardelor de evaluare, urmatoarele abordari:

- abordarea prin piata
- abordarea prin venit
- abordarea prin cost

In estimarea valorii proprietatii imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

In anumite situatii se poate ca una sau doua abordari sa nu fie relevante sau aplicabile.

Conform prevederilor GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, nu se va aplica o a doua abordare in evaluare, numai cu caracter formal, in cazul in care poate fi aplicata doar o singura abordare in evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari, in conformitate cu standarde de evaluare in vigoare:

▪ **Abordarea prin piata** a fost aplicata prin compararea unor proprietati similare cu proprietatea de evaluat, informatiile de piata necesare aplicarii abordarii pe piata specifica sunt suficiente si credibile.

- **Abordarea prin venit** nu a fost aplicata datorita informatiilor insuficiente privind fluxurile de numerar, veniturile si cheltuielile generate de proprietatea evaluata.
 - **Abordarea prin cost** nu a fost aplicata, nu este cazul.
- Prin aplicarea abordarilor s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Valorile obtinute

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este exprimata in LEI si EUR.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.)

In estimarea valorii s-a luat in considerare plata integrala, la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata.

Data raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 18.05.2022.

II. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul evaluării îl constituie dreptul integral de proprietate asupra **proprietatii imobiliare** de tip "Terenuri intravilane și extravilane", situate în stațiunea turistică Semenici, jud. Caraș Severin.

Descrierea juridica :

Proprietățile evaluate sunt înscrise în :

Numar CF	Suprafata totala	Suprafata	Categorie folosinta	Intravilan	Proprietar	Mod dobândire
CF 32604 Valiug	11,510 mp	68 mp	livada	nu	BOT CALIN si BOT MONICA ROXANA	Decizie civila 142/14.06.2007
		1,578 mp	livada	da		
		9,864 mp	livada	nu		
CF 32605 Valiug	11,510 mp	84 mp	livada	nu	STEPANESCU REMUS GHEORGHE	Decizie civila 142/14.06.2007
		2,836 mp	livada	da		
		8,590 mp	livada	nu		

Terenurile au certificate de urbanism emise de Primaria Valiug și planuri, documente cadastrale vizate OCPI.

Imobilele au următoarele sarcini, conform extraselor CF :

Numar CF	Proprietar	Mod dobândire	Sarcini
CF 32604 Valiug	BOT CALIN si BOT MONICA ROXANA	Decizie civila 142/14.06.2007	Sulta în favoarea RUSMIR ILIE și RUSMIR MALVINA, Sulta în favoarea MALAESCU ANDREI și MALAESCU MARTA
CF 32605 Valiug	STEPANESCU REMUS GHEORGHE	Decizie civila 142/14.06.2007	Sulta în favoarea DAMSBERG RUDOLF și DAMSBERG IOSEFINA , Sulta în favoarea RUSMIR ILIE și RUSMIR MALVINA

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile asociate proprietatii imobiliare.

Informatii despre amplasament

Proprietatea imobiliară este situată în stațiunea turistică Semenici, jud. Caraș Severin, cod postal 327415.

Vecinatati: terenuri libere, pădure, parii de schi și case de vacanță

Suprafata totala a terenurilor este de 23.020 mp. Forma terenului: poligonala. Topografia terenului: plana. Accesul se realizeaza, atat auto, cat și pietonal, pe drum de pietruit pe o distanta de 800 m pana la asfalt. Amplasamentul analizat dispune de următoarele utilitati: curent la cca 150 m. Terenul nu este împrejmuit.

Numar CF	Suprafata totala	Suprafata	Categorie folosinta	Intravilan	Proprietar
CF 32604 Valiug	11,510 mp	68 mp	livada	nu	BOT CALIN si BOT MONICA ROXANA
		1,578 mp	livada	da	
		9,864 mp	livada	nu	
CF 32605 Valiug	11,510 mp	84 mp	livada	nu	STEPANESCU REMUS GHEORGHE
		2,836 mp	livada	da	
		8,590 mp	livada	nu	

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

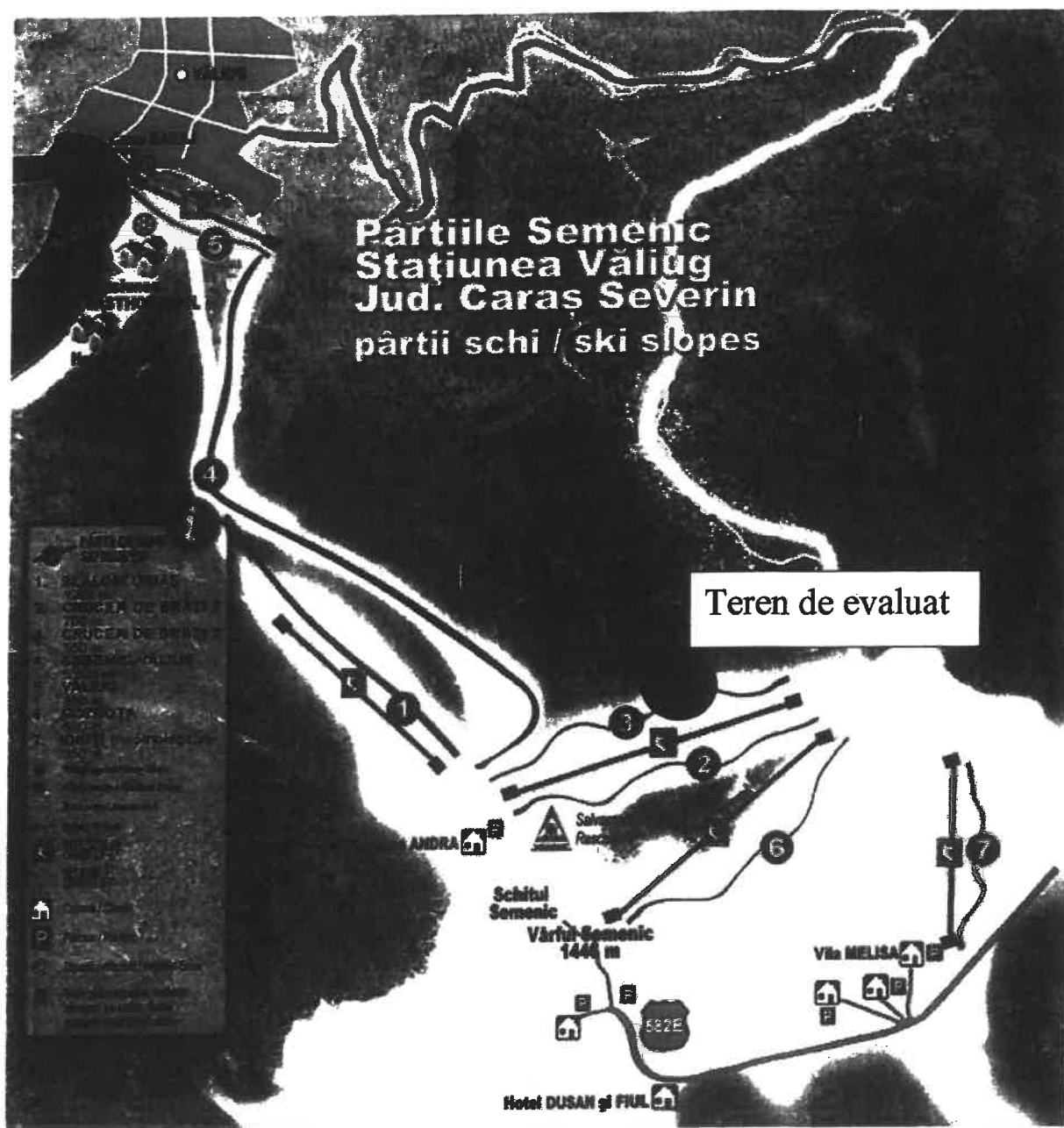
Proprietatea este amplasata in statiunea turistica Semenik, jud. Caras Severin .

Zona de amplasare este mixta, compusa din terenuri libere si utilizate ca partii de schi si case construite.

Utilitatile de care dispune zona sunt reprezentate de: curent la cca 150 m distanta

Zona de amplasare dispune de mijloace de transport in comun: autobuze la 2 km distanta

Puncte de interes in zona de amplasare: statiunea turistica si de schi Semenik, partii de schi, lacul Gozna.



Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Nu dispun de informatii privind vanzari anterioare ale proprietatii.

III. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se compara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitate.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica a proprietatii evaluate

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Proprietatea evaluata este o **proprietate imobiliara de tip rezidential/comercial**.

Aria pietei imobiliare specifice

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip teren cu destinatie rezidentiala/comerciala, piata a carei arie geografica cuprinde localitatea Statiunea turistica Semenici si zone similare.

Cererea de proprietati

Exista CERERE pe piata imobiliara in zona datorata dezvoltarii din ultimii ani. Este o zona usor accesibila, zona care a cunoscut dezvoltare edilitara in ultima perioada de timp, dupa o perioada mare de stagnare a investitiilor in zona.

Cererea este orientata, in principal, pe terenuri cu utilitati si acces facil.

In ceea ce priveste piata terenurilor care se adreseaza bugetelor medii sau mari, este vizibila o relativa schimbare, datorita contextului actual cu privire la dezvoltarea domeniului schiabil din zona.

Oferta competitiva

Exista oferte pe piata imobiliara in zona datorata dezvoltarii din ultimii ani precum si a demararii proiectului privind domeniului schiabil din zona.

Preturile de oferta pentru proprietati similare – se situeaza in intervalul 27 – 200 euro/mp, in functie de amplasare, dimensiuni, utilitati, acces :

Nr oferta	Localizare	Suprafata mp	Pret	Pret	Sursa
1	Valiug	1000	30,000 euro	30 euro/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-satul-de-vacanta-stupina-valiug-lacul-gozna-pa-IDqhb.html
2	Valiug	1000	40,000 euro	40 euro/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/13f0d09g4dhe7i4h16696g7g291fgff9.html
3	Valiug	2600	74,000 euro	28 euro/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-vliug-id-744-IDmVgB.html
4	Valiug	1000	33,000 euro	33 euro/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-satul-de-vacanta-valiug-lacul-gozna-partia-va-IDphEy.html
5	Valiug	4988	199,500 euro	40 euro/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-vallug-4988-mp-IDniu2.html
6	Valiug	397	21,000 euro	53 euro/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-crivaia-valiug-IDf56Tg.html
7	Valiug	600	30,000 euro	50 euro/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-valiug-id-844-IDpNWh.html
8	Valiug	1179	94,320 euro	80 euro/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-valiug-crivaia-cu-vedere-la-lac-si-canalizare/d1e9dh81486575671ee0eidi4ehff5e3.html
9	Valiug	2992	598,400 euro	200 euro/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/valiug-teren-la-marginea-lacului-de-vanzare/2745d5e6135473gg20i88f5547h6ei62.html
10	Brebu	959	25,893 euro	27 euro/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-brebu-nou/h5i06296g3377id1d44f6143654070ge.html

Echilibrul pietei

Echilibrul pietei:- in dezechilibru (oferta este superioara cereri)

Speculatiile sunt de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de crestere moderata a preturilor, datorita demararii proiectului privind dezvoltarea domeniului schiabil din zona. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare.

IV. Evaluare

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare este utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare poate fi continuarea utilizarii curente sau poate fi o alta utilizare.

Conceptul se bazeaza asadar pe urmatoarele patru criterii, conditii care trebuiesc indeplinite de proprietatea imobiliara:

- ◆ permisibila legal;
- ◆ posibila fizic;
- ◆ fezabila financiar;
- ◆ maximum productiva.

In cazul proprietatii analizate (teren), cea mai buna utilizare o constituie **terenul cu destinatie rezidential/comercial**. Zona de amplasare este preponderent utilizata pe segmentul rezidential, existand astfel, pe baza analizei de piata prezentata anterior, premisele utilizarii pe acest segment.

Proprietatea supusa evaluarii este rezidentiala, avand destinatia partiala de **teren pentru constructii – terenul intravilan, respectiv partial parte de schi – terenul extravilan (utilizarea actuala – Partia de schi nr. 3 Crucea de brazi)**.

Analizand aceasta utilizare, tinand cont de amplasare, caracteristici fizice, utilitati, dotari si accesul la proprietate, prin prisma criteriilor amintite rezulta:

- este *permisibilă legal* (proprietatea respecta legislatia specifica, detine toate avizele si certificatele de legalitate);
- indeplineste conditia de fizic posibila;
- criteriul de *fezabilitate financiara* este indeplinit avand in vedere ca proprietatea prin construire implica costuri de dezvoltare recunoscute de piata (valoarea de piata a proprietatii construite depaseste costul investitiei);
- *maxim productiva* se refera la valoarea proprietatii considerata ca dezvoltata prin construire in conditiile exploatarei in varianta propusa.

Pe baza analizei CMBU a proprietatii evaluate, imobilul analizat a fost evaluat ca proprietate imobiliara pentru destinatia – **teren pentru constructii – terenul intravilan, respectiv partial parte de schi – terenul extravilan (utilizarea actuala – Partia de schi nr. 3 Crucea de brazi)**. Desi o parte din teren este intravilan, iar cealalta parte este extravilan, iar extravilanul are utilizare ca parte de schi, valoarea terenului este aceeaasi atat pentru intravilan, cat si pentru extravilan.

Abordarea prin piata - Evaluarea terenului

Valoarea de piata a terenului a fost estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Terenul aferent proprietatii analizate a fost evaluat utilizandu-se **metoda comparatiei directe**.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare,

conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Au fost luate in considerare principalele elemente de individualitate ale terenului, care-l diferentiaza in sens pozitiv sau negativ de loturile comparabile identificate in aria pietei specifice, si anume:

- ◆ suprafata terenului aferenta proprietatii evaluate este de: 504 mp;
- ◆ amplasamentul este favorabil utilizarii: categoria rezidential/comercial;
- ◆ imobilul beneficiaza de urmatoarele utilitati: curent, apa, la 150 m distanta si gaz, canalizare la 800 m distanta.

In cadrul analizei de piata au fost selectate oferte de terenuri comparabile in zona de analiza, dar si din zone similare, prezentate in anexe.

In opinia noastra valoarea de piata a terenului aferent proprietatii supuse evaluarii se circumscrie valorii de **24 EUR/mp**, luand in considerare ofertele prezentate si ajustate in fisa de calcul anexata.

Valoarea rezultata, precum si ajustarile efectuate, sunt prezentate in fisa de evaluare anexata. In urma analizei de piata, rezulta valoarea proprietatii imobiliare evaluate, in suma de:

522.480 EUR, respectiv 2.732.000 LEI

V. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

In urma aplicarii abordarilor in evaluare au rezultat:

- abordarea prin piata: 522.480 euro, respectiv 2.732.000 lei

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea abordarilor in evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii **abordarii prin piata**. Datele si informatiile utilizate in cadrul abordarii sunt preluate direct de pe piata, fiind suficiente sub aspectul cantitatii, calitatii si a preciziei in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii.

Astfel, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare prezentate este, in opinia evaluatorului, la data de 11.05.2022, in suma de (rotund):

522.480 EUR, respectiv 2.732.000 LEI

Argumente care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Timisoara,
18.05.2022

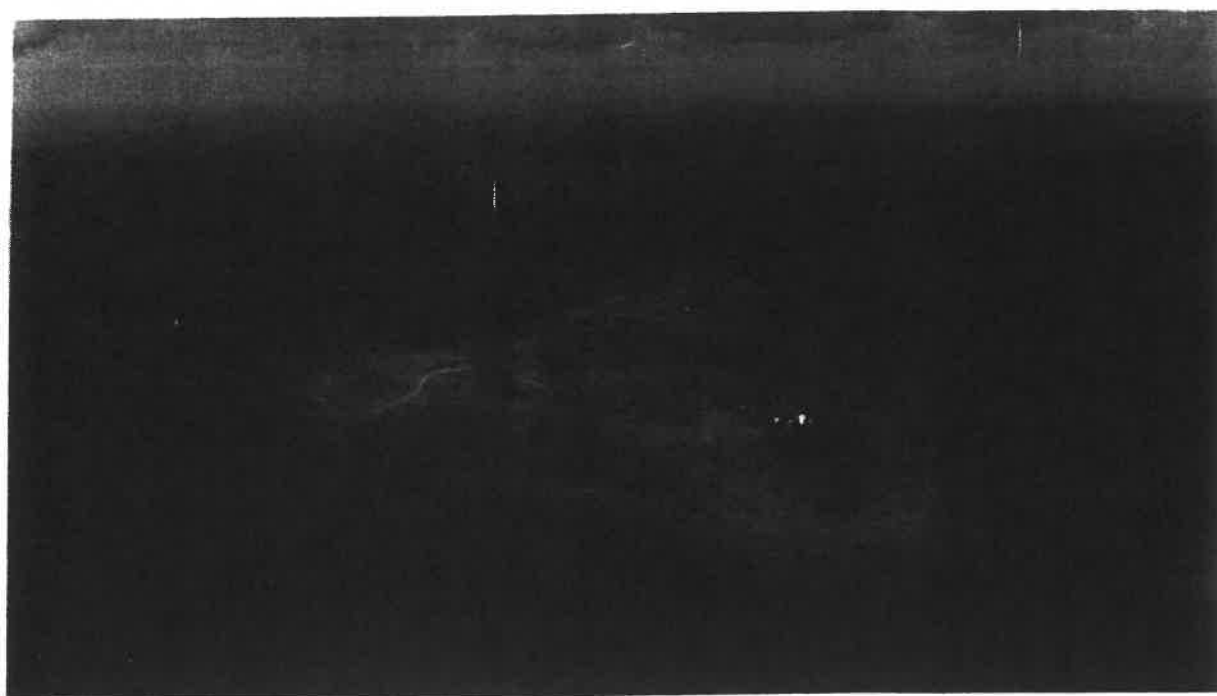
Evaluator autorizat
ing. Bojin Dionisie
Membru titular

V. Anexe

Fotografii
Localizarea proprietatii
Fise de calcul
Date de piata
Documente de proprietate



Fotografii



Localizarea proprietatilor



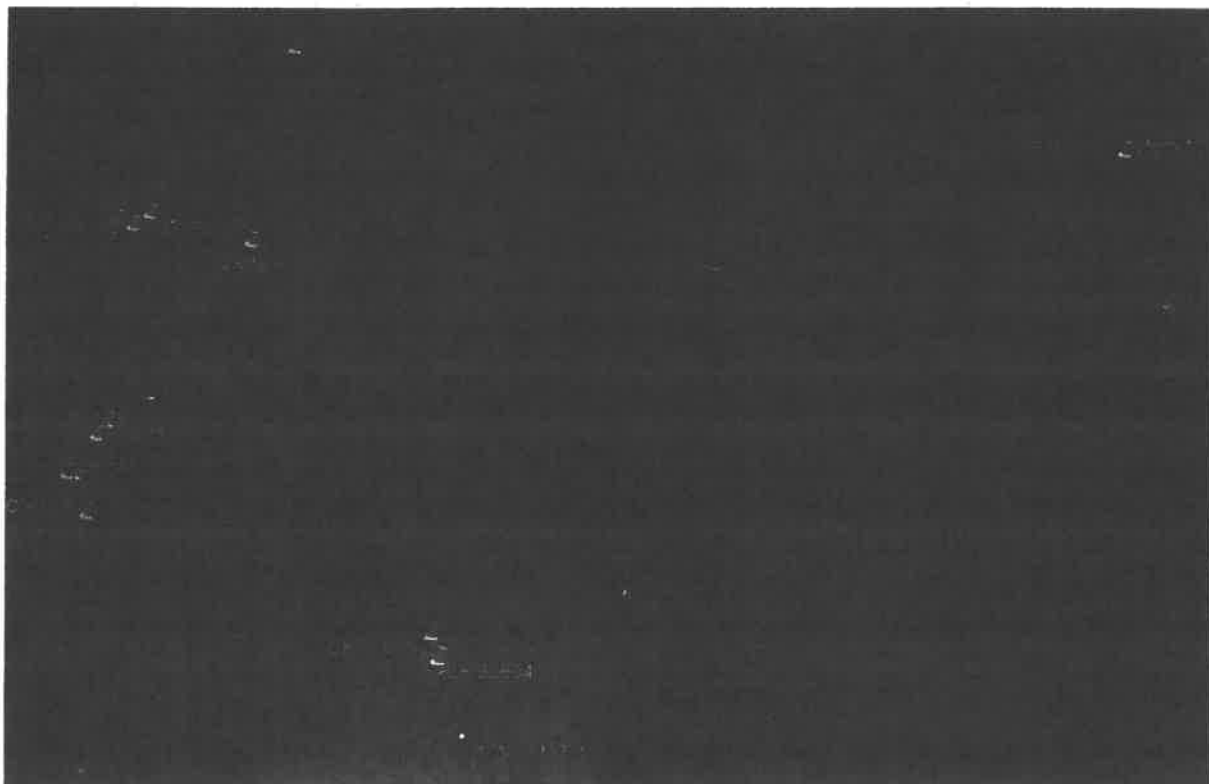
Fisa de calcul metoda comparatiei directe

Elemente de comparatie:	Imobil de evaluat:	Imobile comparabile					
		A (oferta 3)	%	B (oferta 4)	%	C (oferta 5)	%
Preț de vânzare (euro):		74,000		33,000		199,500	
Preț unitar de tranzacție / ofertă		28		33		40	
	11510 mp si 11510 mp						
Suprafata		2,600 mp		1,000 mp		4,988 mp	
Depreciere pentru oferta		(3)	-10%	(3)	-10%	(4)	-10%
Preț estimat tranzacție		28		30		36	
Ajustari pentru elemente specifice tranzacției							
Drepturi de proprietate transmise:	liber	liber		liber		liber	
Ajustarea pt drept de prop. transmise:		-	0%	-	0%	-	0%
Preț ajustat (euro):		25.6		29.7		36.0	
Condiții de finanțare:	la piata	la piata		la piata		la piata	
Ajustarea pentru finanțare:		-	0%	-	0%	-	0%
Preț ajustat (euro):		25.6		29.7		36.0	
Condiții de vânzare:	obiective	obiective		obiective		obiective	
Ajustarea pentru condiții de vânzare:		-	0%	-	0%	-	0%
Preț ajustat (euro):		25.6		29.7		36.0	
Cheltuieli imediate după cumpărare:	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Ajustarea pentru condiții de vânzare:		-	0%	-	0%	-	0%
Preț ajustat (euro):		25.6		29.7		36.0	
Condiții ale pieței:	azi	azi		azi		azi	
Ajustare pentru condițiile pieței:		-	0%	-	0%	-	0%
Preț ajustat (euro):		25.6		29.7		36.0	
Componențe non-imobiliare	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Parau la limita proprietatii	
Ajustare componente non-imobiliare		-	0%	-	0%	(1.8)	-5%
Preț ajustat (euro):		25.6		29.7		34.2	
Utilizarea:	rezidentiala/ comerciala	rezidentiala/ comerciala		rezidentiala/ comerciala		rezidentiala/ comerciala	
Ajustare utilizare:		-	0%	-	0%	-	0%
Preț ajustat (euro):		25.6		29.7		34.2	
Altele (burm amenajat, imprajmuit, etc.)	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Ajustare altele (teren amenajat, imprajmuit, etc.):		-	0%	-	0%	-	0%
Preț ajustat (euro):		25.6		29.7		34.2	
Ajustari pentru elemente specifice proprietății							
Localizarea:	Semenic	Valuig		Valuig		Valuig	
	periferica	periferica		periferica, mai buna		periferica, mai buna	
Ajustare pentru localizare:		-1.3	-5%	-3.0	-10%	-3.6	-10%
Caracteristici fizice [supraf./mp]	11510 mp si 11510 mp	2,600.0		1,000.0		4,988.0	
Ajustare caracteristici fizice		-0.3	-1%	-1.5	-5%	-1.1	-3%
Caracteristici economice	bune	bune		bune		bune	
Ajustare caracteristici economice		0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%
Forma terenului	poligonala	poligonala		triunghiulara, 2 fronturi stradale		poligonala/ dreptunghiulara	
Ajustare pentru forma terenului, front, raportul laterilor		0.0	0%	-0.6	-2%	-1.8	-5%
Accesul la proprietate	dificil	dificil, drum pietruit		dificil, drum pietruit		facil, drum asfaltat	
Ajustare acces:		0.0	0%	0.0	0%	-1.8	-5%
Restrictii	fara	fara		fara		fara	
Ajustare accesul la proprietate/etaj		0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%
Condiții de mediu	bune	bune		bune		bune	
Ajustare restrictii:		0.0	0%	0.0	0%	0.0	0%
Dezvoltarea infrastructurii (utilitati)	buna, electricitate	similara		similara		similara	
Ajustare dezvoltarea infrastructurii:		0.0	0%	0.0	0%	0.0	
Preț ajustat (EURO):		24.1	(0.1)	24.3	(0.3)	25.6	(0.3)
Ajustare TOTALĂ NETĂ:		-2	0	-5	0	-10	
Ajustare totală netă (% din preț de vânzare):		6.00%		17.00%		28.00%	
Ajustare TOTALĂ BRUTĂ:		2	0	5	0	10	
Ajustare totală brută (% din vânzare):		6.00%		17.00%		28.00%	
Concluzie: imobilul comparabil A (oferta 3) are Ajustarea totală brută procentuală minimă.							
rezultând valoarea estimată de evaluator de cca.		24 euro/mp					

Explicarea ajustarilor:

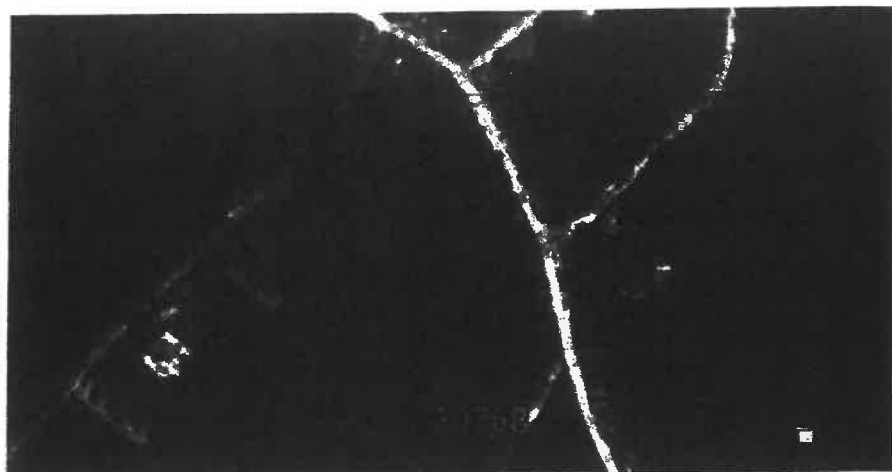
- **Pret de oferta:** proprietatile comparabile au fost ajustate negativ cu 10%, procent estimat in vederea realizarii tranzactiei fata de pretul de oferta.
- **Dreptul de proprietate transmis:** nu au fost necesare ajustari.
- **Conditii de finantare:** nu au fost necesare ajustari.
- **Conditii de vanzare:** nu au fost necesare ajustari.
- **Cheltuieli imediat dupa cumparare:** nu au fost necesare ajustari.
- **Conditii ale pietei:** nu au fost necesare ajustari.
- **Componente non-imobiliare:** comparabila C a fost ajustata negativ cu 5% intrucat la limita proprietatii trece un parau.
- **Utilizarea:** nu au fost necesare ajustari.
- **Altele (teren imprejmuit, amenajat, etc):** nu au fost necesare ajustari.
- **Localizare:** comparabila A a fost ajustata negativ cu 5%, aceasta este amplasata similar, in zona mai bine dezvoltata (zona mai bine dezvoltata, localitatea Valiug), iar comparabilele B si C au fost ajustate negativ cu 10% fiind localizate mai bine in zona mai bine dezvoltate;
- **Caracteristici fizice :** comparabilele au fost ajustate pentru diferenta de suprafata cu 1%, 3% respectiv 5%, intrucat cu cat suprafata de teren este mai mica, cu atat este mai bine cotata pe piata.
- **Caracteristici economice :** nu au fost necesare ajustari
- **Forma terenului:** comparabila B a fost ajustata negativ cu 2%, intrucat are 2 fronturi stradale, iar comparabila C a fost ajustata negativ cu 5% intrucat are forma dreptunghiulara
- **Accesul la proprietate:** comparabila C a fost ajustata negativ cu 5%, aceasta dispune de acces pe drum asfaltat.
- **Restrictii:** Nu au fost necesare ajustari.
- **Conditii de mediu:** nu au fost necesare ajustari.
- **Dezvoltarea infrastructurii:** nu au fost necesare ajustari

Localizarea terenului si a ofertelor



Date de piata

Oferta 1



Balint Silvana
Agentie
0720 557 893

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate
si as dori sa obtin mai multe
informatii inainte de a efectua o vizita.
Multumesc!

120 / 2000

Teren intravilan in satul de vacanta Stupina Valiug | Lacul Gozna |

Pa

Caras-Severin (judet), Strada Grindeshti

30 000 €

30 €/m²

Prezentare generala

Suprafata	1.000 m²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Evolution Imobiliare va propune spre vanzare teren intravilan de 1000mp in zona Valiug Lacul Gozna Pârtia Valiug.

Pretul este 30€ mp .

Satul de vacanta Stupina Valiug , situat la 3km cu masina si 1km pe jos de Baraj Lacul Gozna & Pârtia de ski Valiug cu cale de acces din drumul national 582 Resita-Valiug (drumul catre Pensiunea Gasthaus Grindeshti).

Este pretabil pentru a se construi atat casa de vacanta , cat si Pensiune Agroturistica sau Hotel & Spa. Terenul dispune de 1 front stradal .

In proiectul Satului , proiect dezvoltat de Primaria Valiug pe plan turistic , s-a aprobat finantare pentru asfaltarea si montare stalpi iluminat pe strazile principale care traverseaza satul. Se astepta aprobare ptr construirea aleii pietonale cu bancute si stalpi de iluminat cu acces din strazi. proiect in care aleea va fi de pe marginea Lacului Gozna , oferindu-ti acces la partia de ski mergand peste baraj.Au inceput lucrarile de legatura a Partiei de Ski Semenici cu Partia Ski Valiug .

Pentru mai multe detalii va rog sa sunati la numarul afisat.

ID anunt Storia: 6535865

ID extern 4873

Data publicarii: acum o luna

Data modificarii: acum 2 ore

Localizare GPS : 45.222804, 22.019378

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-satul-de-vacanta-stupina-valiug-lacul-gozna-pa-IDrqhb.html>

Oferta 2

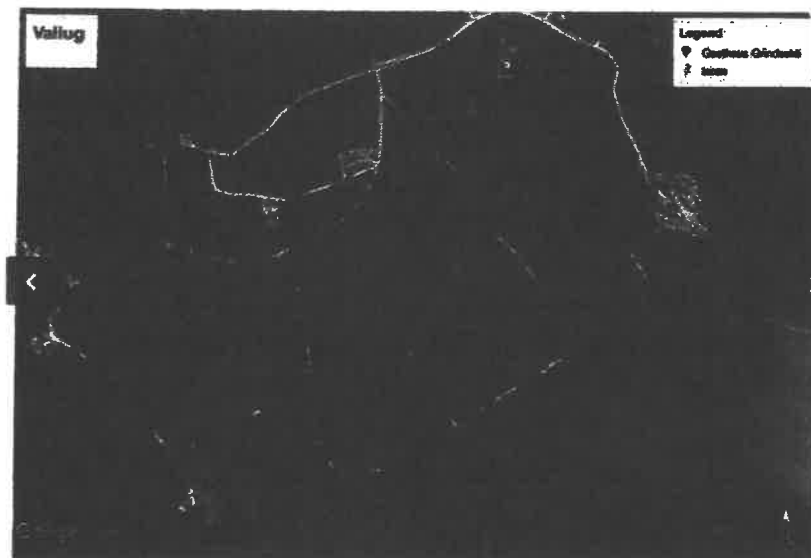
Vand teren

9 Caras-Severin, Vallug 9 Vezi pe harta

40 000 EUR

Creată din 29.04.2022 10:09:17

Salveaza anuntul pe mai tarziu



0745156658

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Comparteaza vanzatorul

Fa oferta

Vizualizat: 356

Raporteaza



Monica

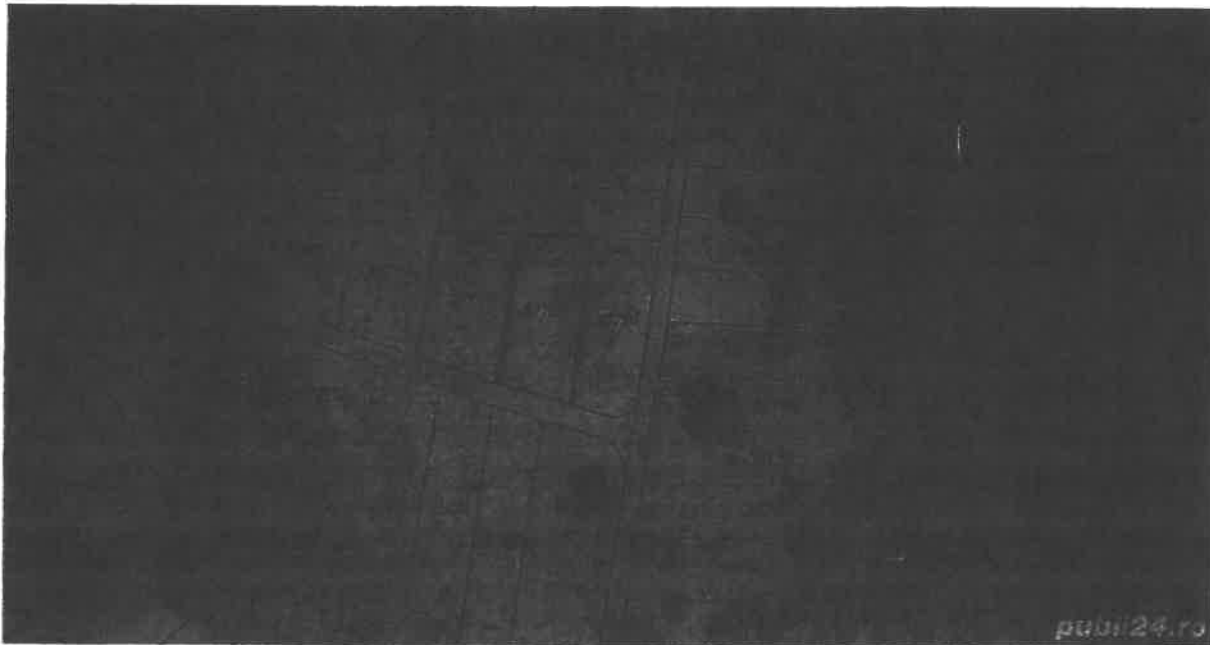
Vezi toate anunturile

Trimite mesaj

Distribuie anuntul pe

Descriere

Vand doua parcele de 1000 mp, intravila - curti constructii, front stradal 25 m, pretabil pentru construire cabana / casa de vacanta, acces de pe drum secundar, constructii in apropiere, la 5 minute de Gasthaus Grindeshi.



Localizare GPS : 45.221596, 22.017539

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/13f0d09g4dhe7i4h16696g7g291fgff9.html>

Oferta 3



 **Udrescu Calius**
 Agentie
 0724 070 200

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate
 si as dori sa obtin mai multe
 informatii inainte de a efectua o vizita.
 Multumesc

120 / 2000

Teren Văliug, ID 744

 Caras-Severin (judet), Valiug

Prezentare generala

74 000 €

28 €/m²

 Suprafata	2.600 m²	 Tip teren	cere informatii
 Inclinatie	slab (10° to 20°)	 Siguranta	cere informatii
 Vizionare la distanta	cere informatii	 Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Teren in comuna Văliug cu urmatoarele caracteristici:

Pret 30 euro mp

Suprafata totala 2600 mp

Extras CF la zi fara sarcini

Priveliste de vis

Vedere panoramica asupra satului

Sursa Apa

Terenul are înclinație sunt 2 platouri

Curent electric

Drum asfaltat si pietruit partial

Numar de casa

Forma terenului este un L

Comisionul agentiei este de 2% di pretul de vanzare.



Oferta 4



Balint Silvana
Agentie
0720 557 893

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Teren intravilan in satul de vacanta Valiug | Lacul Gozna | Partia

Va

Caras-Severin (Judet), Strada Grindeshti

33 000 €

33 €/m²

Prezentare generala

Suprafata	1.000 m²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Evolution Imobiliare va propune spre vanzare 3 terenuri intravilane in Valiug Lacul Gozna Pârtia Valiug.

Pretul este 33€ mp .

Parcela nr top 30829=1000m2

P nr top 31021=1480m2

P nr top 30818=2000m2 ,

in Satul de vacanta Stupina Valiug , situat la 3km cu masina si 1km pe jos de Baraj Lacul Gozna & Pârtia de ski Valiug cu cale de acces din drumul national 582 Resita-Valiug (drumul catre Pensiunea Gasthaus Grindeshti). Parcelele NU sunt Concesionate de la Primarie , sunt achizitionate prin CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE ! Este pretabil pentru a se construi atat casa de vacanta , cat si Pensiune Agroturistica sau Hotel & Spa. Terenul dispune de 2 fronturi stradale imense si de o panorama superba cu munti si brazi .

In proiectul Satului , proiect dezvoltat de Primaria Valiug pe plan turistic , s-a aprobat finantare pentru asfaltarea si montare stalpi iluminat pe strazile principale care traverseaza satul , proiect de care beneficiaza cele 3 parcele si s-au inceput lucrarile drumului de acces. Totodata se astepta aprobare ptr construirea aleii pietonale cu bancute si stalpi de iluminat cu acces din strazi, proiect in care aleea va fi de pe marginea Lacului Gozna , oferindu-ti acces la partia de ski mergand peste baraj. La Partia de Ski de altfel, s-au inceput lucrarile de legatura a Partiei Ski Semeníc cu Partia Ski Valiug .(etapa 4 din 12 etape ale proiectului Pârtiei).

Pentru mai multe detalii va rog sa sunati la numarul afisat.

ID anunt Storia: 6026062

ID extern 3438

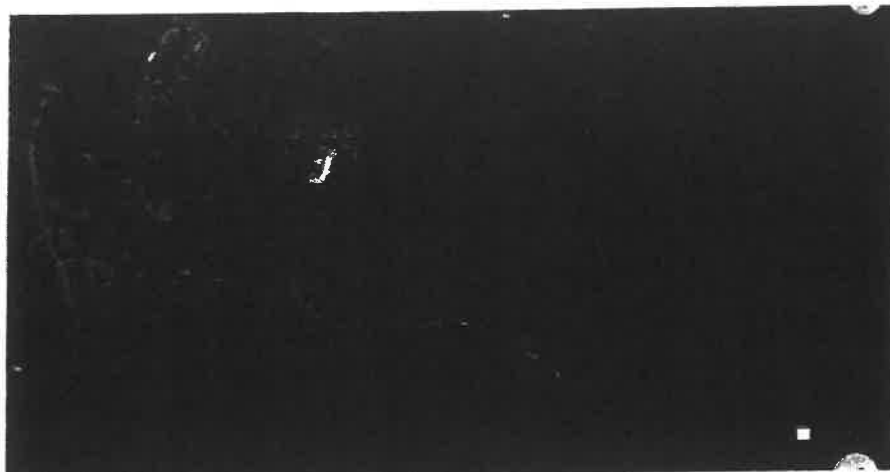
Data publicarii: acum 7 luni

Data modificarii: acum o zi



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-satul-de-vacanta-valiug-lacul-gozna-partia-va-IDphEy.html>

Oferta 5



Mirel Abrudan
Agentie
0799 929 444

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate
si as dori sa obtin mai multe
informatii inainte de a efectua o vizita.
Multumesc!

129 / 2000

Teren intravilan Valiug - 4988 mp

Caras-Severin (judet), Valiug

Prezentare generala

199 500 €

40 €/m²

Suprafata	4.988 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Avora Imobiliare va prezinta spre vanzare un teren intravilan în Crivaia (Valiug), pretabil pentru dezvoltare turistica, terenul fiind plat, inconjurat de padure și un râu, cu drum de acces.

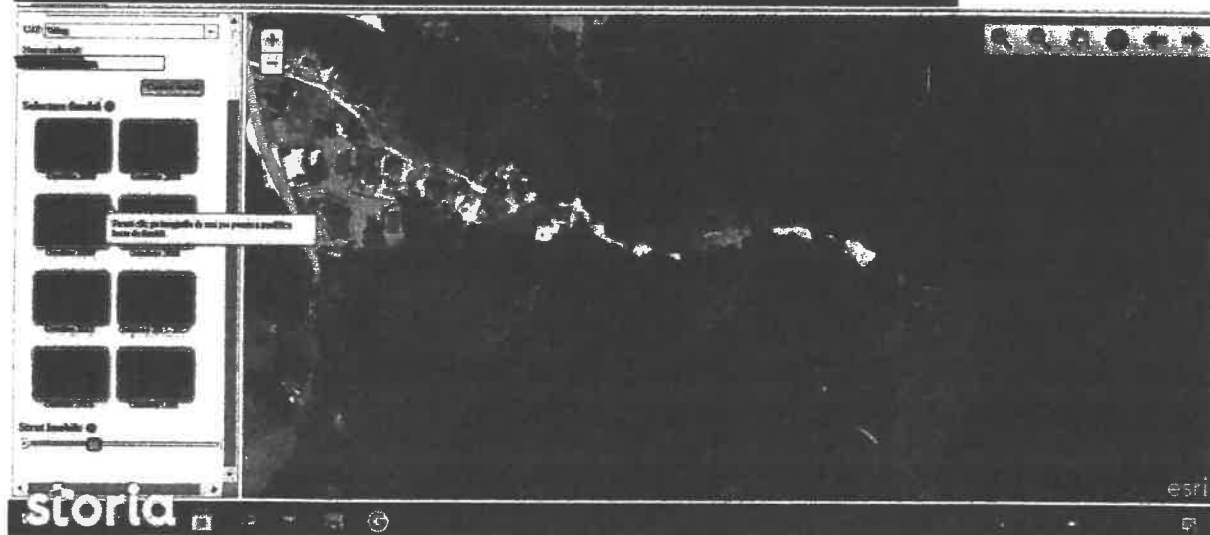
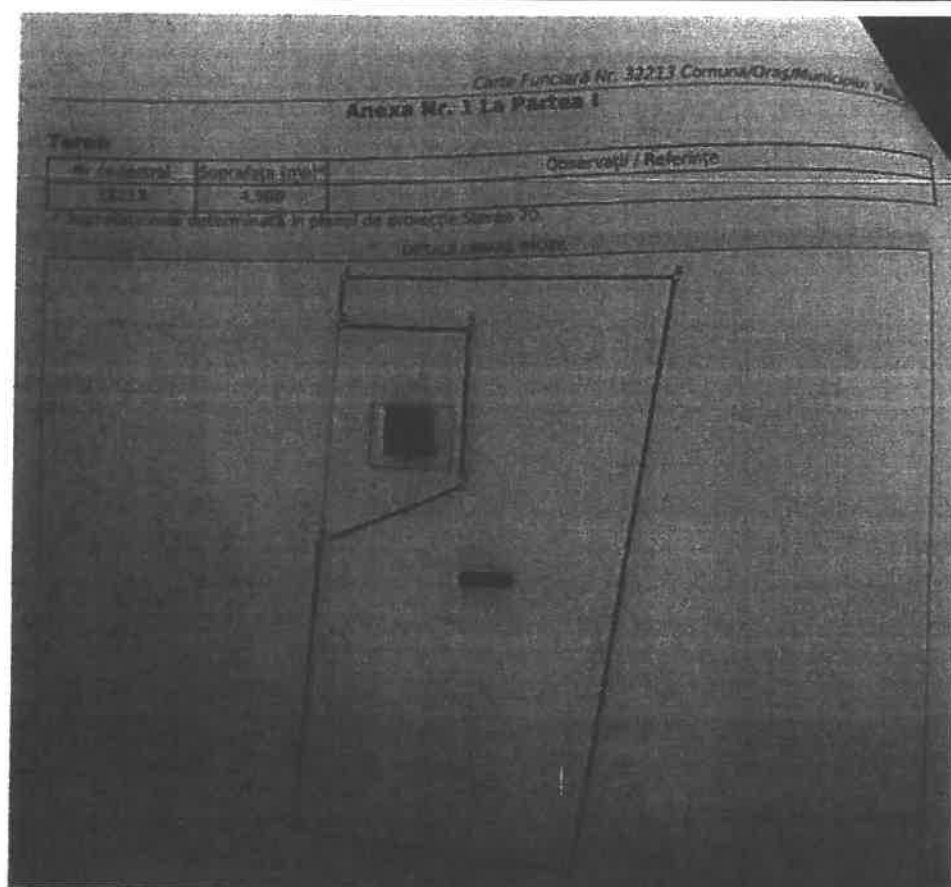
Terenul este în zona hotelului Rândunică (200m).

Curentul este la 200 m, în zona fiind construcții.

Pentru detalii sunați la: 0799.929.444.

Particularitati

Infrastructura	electricitate
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	transport public



ID anunt Storia: 5552598

ID extern 1182908-1

Data publicării: acum un an

Data modificării: acum 6 zile

Localizare GPS : 45.196044, 22.015941

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-valiug-4988-mp-IDniu2.html>

Oferta 6



Postat 06 mai 2022

Teren Crivaia (valiug)

21 000 € Prețul e negociabil

RATA DE LA: 443 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 397 m²

DESCRIERE

Teren intravilan in Crivaia (Valiug), 397 mp, utilități apa, curent, drum acces, laturile sunt 20/20m, bun pentru casa de vacanța, este situat vis a vis de hotel Claris, privește frumoasa

VANZATOR



Sima

Pe OLX din octombrie 2013

Activ azi la 13:42

074 464 6615

Trimite mesaj

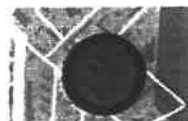
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Resita,
Caras-Severin

la 71km de tine



ID: 234541242

Vizualizări: 753

Raportează



Localizare GPS : 45.199568, 22.013060

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-crivaia-valiug-IDfS6Tg.html>

Oferta 7



 **Udrescu Caius**
Agentie
0724 070 200

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate
si as dori sa obtin mai multe
informatii inainte de a efectua o vizita.
Multumesc

120 / 2000

Teren intravilan Valiug, ID 844

 Caras-Severin (judet), Valiug

Prezentare generala

30 000 €

50 €/m²

 Suprafata	600 m²	 Tip teren	teren intravilan
 Inclinatie	cere informatii	 Siguranta	cere informatii
 Vizionare la distanta	cere informatii	 Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Teren intravilan, situat in Comuna Valiug cu urmatoarele caracteristici:

Parcela Suprafata 600 mp

Pret 50 de euro

Terenul este plat, accesibil cu autoturismul

Pretul e negociabil

Sursa de apa

Canalizare

Drum asfaltat

Curent electric

ID anunt Storia: 6150107

ID extern 844

Data publicarii: acum 6 luni

Data modificarii: acum o zi

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-valiug-id-844-IDpNWh.html>

Oferta 8

Teren valug-crivaia cu vedere la lac si canalizare!

Caras-Severin, Valug Crivaia Vezi pe harta

80 EUR

Valabil din 26.04.2022 12:11:39



Salveaza anuntul pe mai tarziu

0720119751

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto 1

Contacteaza Anuntul

Fa oferta

Vizualizari: 658

Raportaza



Loren Opris

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului

1179.0 m²

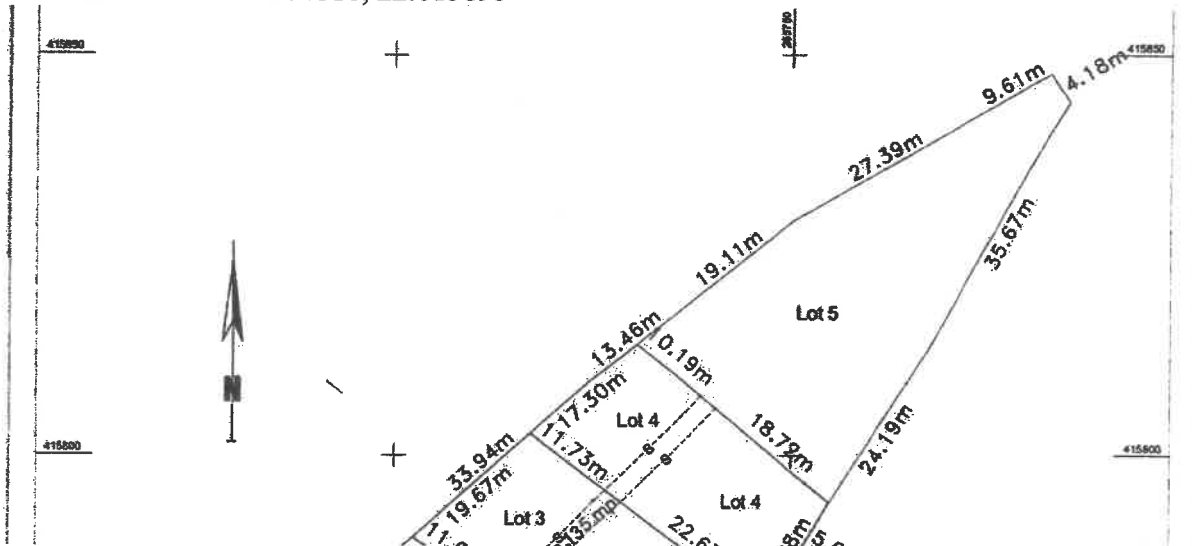
Front stradal

10

Descriere

Direct Proprietari! Mai este disponibil la vanzare lotul 5. Utilitati: apa/curent/drum de acces, acces la canalizare

Localizare GPS : 45.202810, 22.015895



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-valiug-crivaia-cu-vedere-la-lac-si-canalizare/d1e9dh81486575671ee0eidi4ehff5e3.html>

Oferta 9

Valiug - teren la marginea lacului de vanzare

Caras-Severin, Valiug • Vezi pe harta

200 EUR / m2

Valabil din 16.04.2022 10:05:31

Salveaza anuntul pe telefon



0722379803

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto

Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 2939

Raportez



Ana Maria

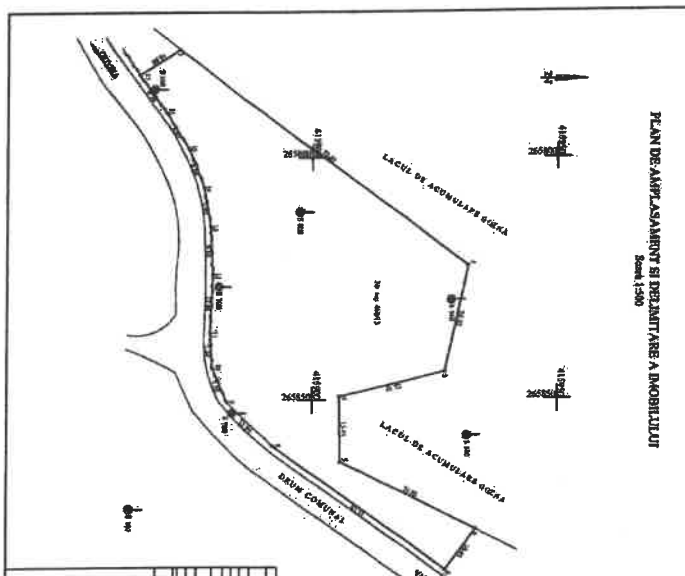
Telefon validat
Vezi toate anunturile

Trimite

Distribuie anuntul pe

Descriere

Vand teren pe malul lacului, langa Aquaris. 2992 mp, cu front stradal mare (128.22). Toate utilitatile. Certificat de urbanism pentru construire cladire P+2E+M (parter+ 2 etaje+mansarda).



Localizare GPS : 45.203801, 22.016933

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/valiug-teren-la-marginea-lacului-de-vanzare/2745d5e8135473gg20i88f5547h6ei62.html>

Oferta 10

Vand teren intravilan brebu nou

Caras-Severin, Garana Vezi pe harta

27 EUR negociabil

Valabil din 14.05.2022 09.00.00

Salveaza anuntul pe mai tarziu



0753828370

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga Email ?

Confirmă oferta

Fa oferta

Visualizari: 158

Raporteaza

Administrator

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Specificatii

Suprafata terenului

959.0 m²

Amenajare strazi

Asfaltate, iluminat stradal

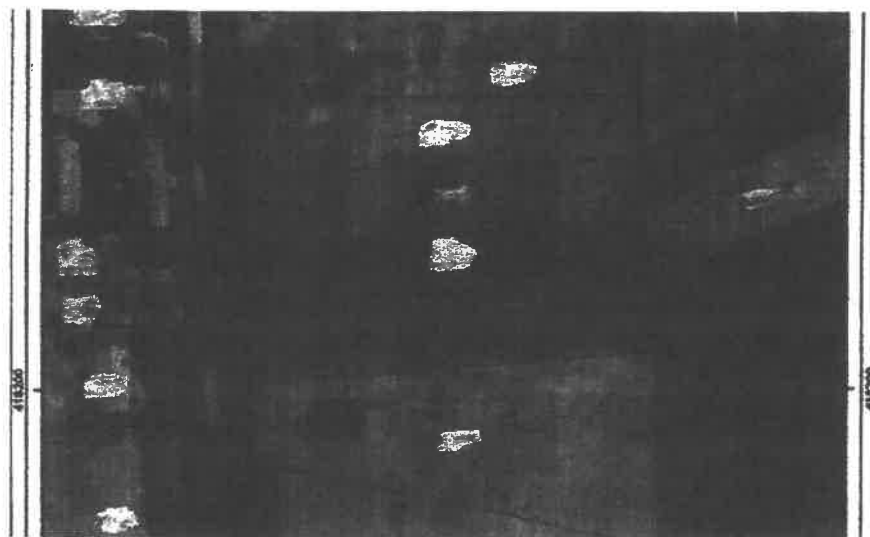
Alte caracteristici

Acces auto

Descriere

vand 959 mp teren intravilan in Brebu Nou.

Detin certificat de urbanism pentru acest teren.



Localizare GPS : 45.227855, 22.138943

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-brebu-nou/h5i06296g3377id1d44f6143654070ge.html>



Documente de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32604 Vallug

Nr. cerere	14173
Ziua	05
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare

10014555202



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2026 UAT Vallug
Nr. topografic: 582

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Vallug, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	32604	11.510	Livada in Munte

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
32568 / 10/12/2007		
Decizie Civila Definitiva si Irrevocabila nr. 142, din 14/06/2007 emis de Tribunalul Caras-Severin:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE -sistare stare indiviziune, recte cumparare, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) BOT CALIN, si	
	2) BOT MONICA ROXANA	
14173 / 05/04/2022		
Act Administrativ nr. 902, din 31/03/2022 emis de Comuna Vallug; Act Administrativ nr. 55740, din 18/10/2021 emis de BCPI Resita:		
B2	se noteaza documentatia cadastrala de actualizare a datelor tehnice imobilului cu nr cad 32604 UAT VALUG avizata in data de 07.04.2022, privind destinatia imobilului din necunoscut in intravilan - extravilan.	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
32568 / 10/12/2007		
Act nr. 142, din 14/06/2007 emis de -:		
C1	-suma =20.441,75 Ron	A1
	1) RUSMIR ILIE, si	
	2) RUSMIR MALVINA	
C2	-suma=40.883,50 Ron	A1
	1) MALAESCU ANDREI, si	
	2) MALAESCU MARTA	

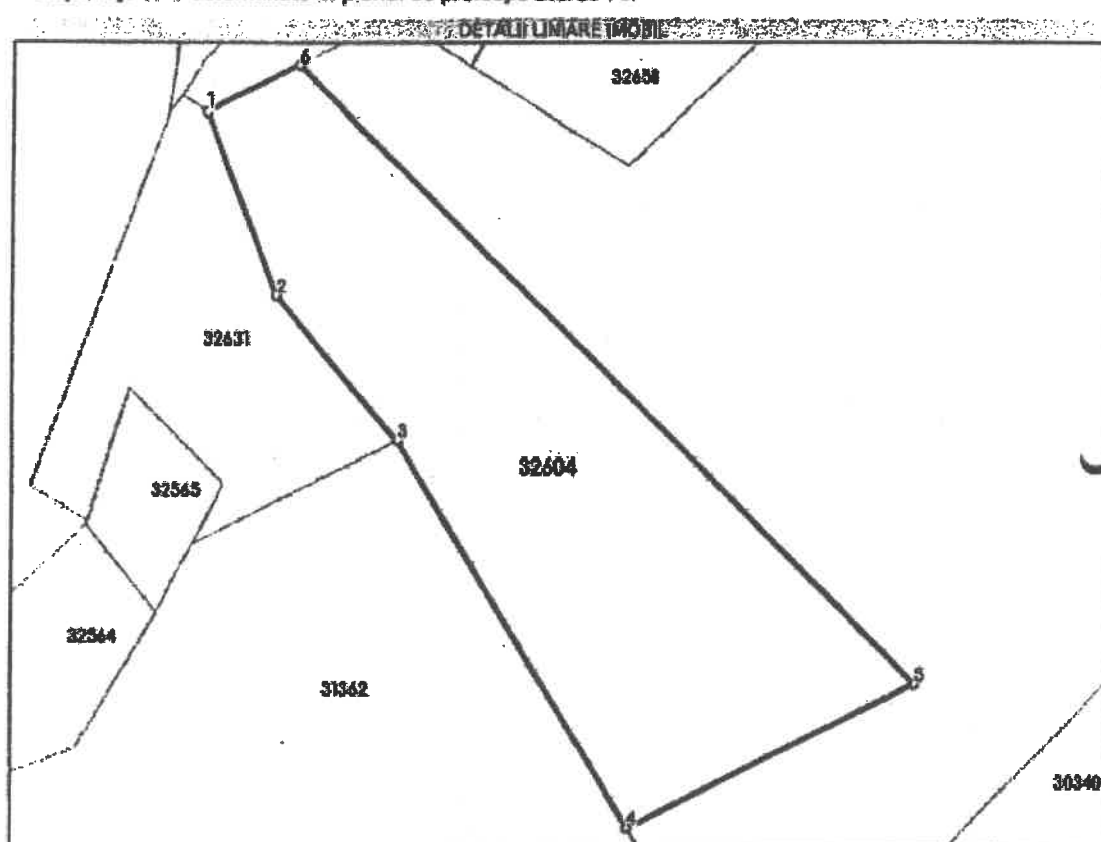
Carte Funciară Nr. 32604 Comuna/Oraș/Municipiu: Vanug

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32604	11.510	Livada în Munte

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	68	-	-	582	
2	livada	DA	1.578	-	-	582	
3	livada	NU	9.864	-	-	582	

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	49.245
2	3	47.427
3	4	112.452
4	5	80.766



Carte Funciară Nr. 32604 Comuna/Oraș/Municipalitate: Valul lui Vodă

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment m (m)
5	6	218.88
6	1	26.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

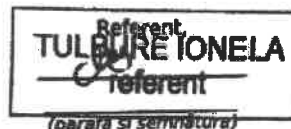
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 300 RON, -Chitanța internă nr.2022/0098/16/05-04-2022 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
11-04-2022

Data eliberării,
12.04.2022

Asistent Registrator,
VALI NICOLAE SUCIU

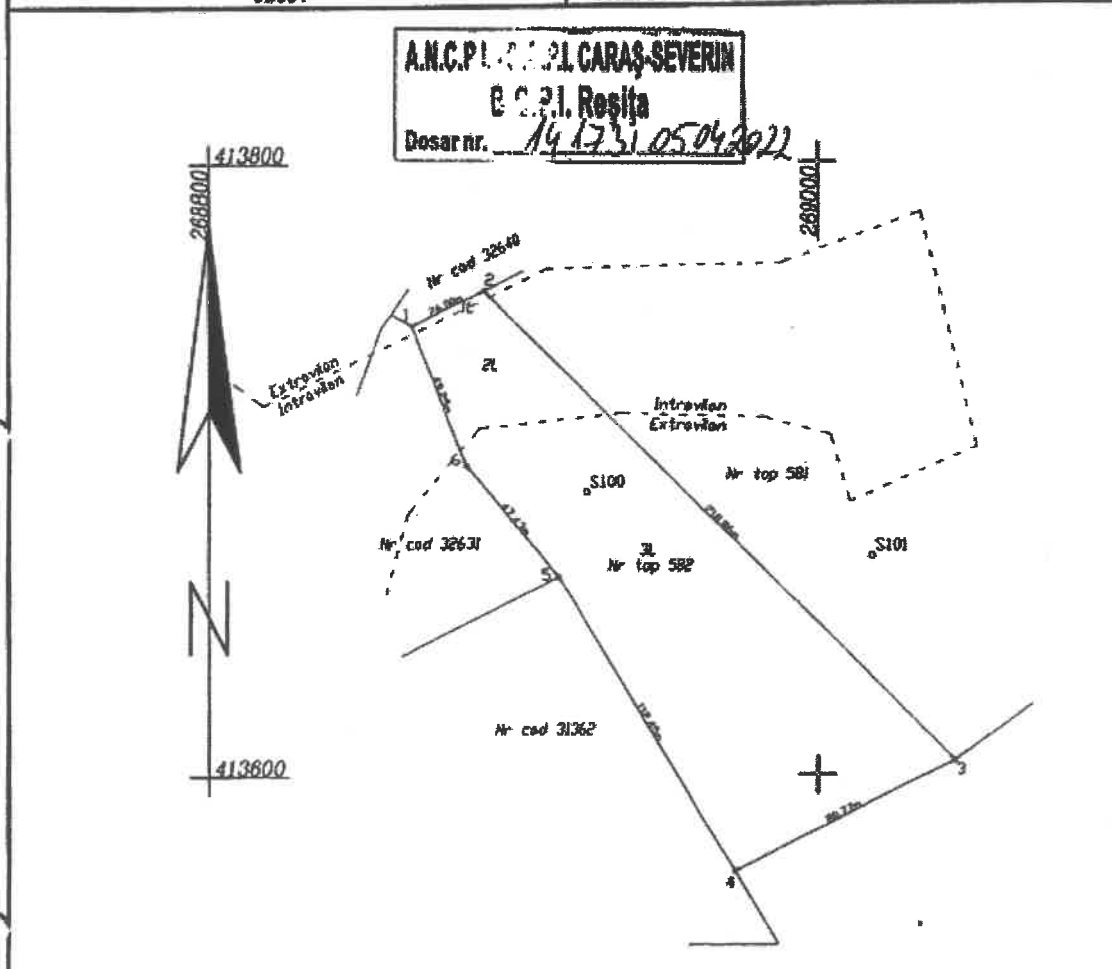
(parafa și semnătura)



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr cadastral 32604	Suprafata masurata a imobilului (mp) 11510	Adresa imobilului Valug, zona Semenice, CS.
Nr. Cartea Funciara 32604	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) VALUG	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	L	68	Teren extravilan conform evidentelor OCPI CS.
2	L	1578	Teren intravilan conform evidentelor OCPI CS.
3	L	9864	Teren extravilan conform evidentelor OCPI CS.
Total		11510	Imobil provenit din CF vechi 2026 Valug, nr. top 582.

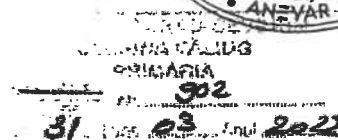
B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 11510 mp

Suprafata din act = 11510 mp

Executant: Ing. Ciurea Valentin Aurelian Confirm executarea masuratorilor la teren si corespundenta planului de amplasament si delimitare cu planul cadastral si planul de constructii. Semnatura si stampila B.C. CIUREA VALENTIN AURELIAN Data: 31.03.2022	Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CARAS-SEVERIN Confirmarea planului de amplasament si delimitare a imobilului. Semnatura si stampila SEVANARIE SIMONA Inspector Stampila BCPI Data: 07.04.2022
---	--



Romania
Jud. Caras - Severin
Primaria Comunei Valug

Adeverinta

Se adevereste de noi, Primaria Comunei Valug ca terenul in suprafata de 11.510,00 mp, situat in comuna Valug, Semenice, inscris in CF nr. 32604, nr. top 582, este delimitat astfel: 1.578,00 mp teren intravilan, 9.932,00 mp teren extravilan.

Intravilanul a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.03/2000 si evidenciat prin P.U.G. nr.3702/1999 si prelungit pana la data de 31.12.2023 ani prin HCL 44/26.06.2019.

S-a eliberat prezenta adeverinta, spre a - i servi domnului Bot Calin la Oficiul de Cadastru.

Primar
Soria Blaga



Arhitect sef
arh. Adela Petreanu



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

Cod verificare



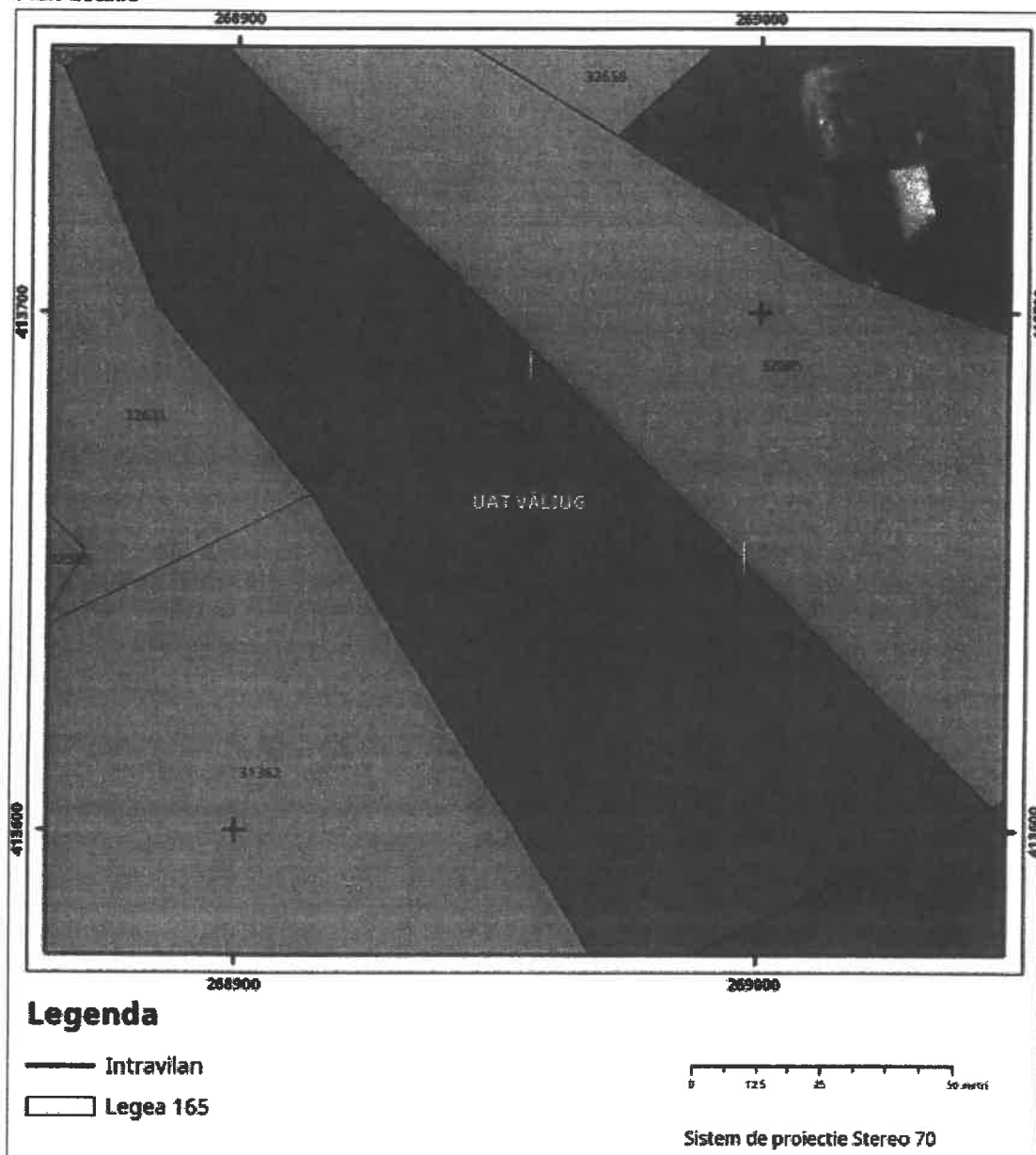
R00115334866

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32604, UAT Văliug / CARAȘ-SEVERIN,
Loc. Văliug

Nr. cerere	17600
Zona	02
Luna	05
Anul	2022

Teren: 11.510 mp
Teren: Parțial intravilan
Categorie de folosință(mp): Livada 11510mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-04-2022
 Data și ora generării: 02-05-2022 17:28

ROMANIA
Județul Caras - Severin
Primăria Comunei Vallug

Nr. 1136 din 18.04.2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 82 din 18.04.2022

În scopul: OPERATUNM NOTARIALE

Ca urmare a Cererii adresate de **BOT CALIN** cu domiciliul/sediul în județul municipiul/orașul/comuna satul sectorul cod poștal nr. bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail înregistrată la nr. 1136 din 18.04.2022 pentru imobilul — teren și/sau construcție —, situat în județul Caras - Severin, municipiul/orașul/comuna Vallug, cod poștal 327415, str. nr. bl. sc. et. ap. sau identificat prin CF 32604, top/cad 32604 Vallug în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 3702/1999, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Vallug nr. 03/2000, prelungită prin HCL nr.44 din 26.06.2019 până la data de 31.12.2023

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Teren de 11.510,00 mp situat pe teritoriul administrativ al comunei Vallug, în intravilanul și extravilanul stațiunii Semenik, proprietatea lui : Bot Calin și a soției acestuia Bot Monica Roxana.

Terenul se afla în Parcul Național Semenik – Cheile Carasului

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală conform CF: - 1.576,00 mp livada intravilan și 9.932,00 mp livada extravilan
conform PUG : - teren intravilan, zona locuințe cu rol turistic și teren extravilan

3. REGIMUL TEHNIC :

Funcțiunea dominantă a zonei locuințe secundare cu rol turistic: locuire și funcțiuni conexe
Funcțiuni complementare admise zonei: instituții publice, activități productive, mici întreprinderi, comerț, servicii
Utilizări permise orice fel de clădire de locuit individuală, înscrise sau cuplate, cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E, anexa gospodărești, dotări publice de interes general, comerț, servicii profesionale, sociale și personale, activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport

Interdicții temporare: în zonele cu pante ce depășesc 10%, construcțiile se vor realiza în urma unor studii geotehnice a sistematizării pe verticală și a stabilizării terenului.
 Respectare normelor de protecție a mediului; echipare cu utilități, fără evacuarea deșeurilor și apelor uzate în mediu; respectarea codului civil privind limita de proprietate și scurgerea apelor pluviale; aspectul exterior să nu deprecieze aspectul general al zonei, folosirea materialelor tradiționale locale: lemn, piatră, , tamplarie lemn sau imitație lemn, învelișoare tablă, țigla nuanțe maro sau sîndrie, pentru fațade se acceptă doar culoarea alb.
 Oovada acces la parcare.
 Construcția se va alina la frontul stradal existent – dacă este cazul.
 P.O.T. = maxim 30 %
 C.U.T. = se corelează cu procentul de ocupare a terenului și înălțimea admisibilă
 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR : P, P+1E, P+2E - maxim 10 m
 Împrejmuirile vor fi transparente, decorative sau gard viu

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
OPERATII NOTARIALE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **Agentia RESITA , CARAS – SEVERIN, str.Petra Maior nr.73**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nencadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ Apele Române

Alte

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ Agenția pentru protecția mediului CS

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ Direcția de Sănătate Publică CS

☐ alimentare cu energie termică

☐ ISC Răsita

☐ Ministerul Turismului

☐ Parcul Național Semenic – Cheile Cărsului

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☐ studiu geotehnic ☐ plan situație pe suport topografic vizat OCPI

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☐ expertiza tehnică

☐ referat verificator atestat

☐

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Primar **SORIN BLAGA**

L.S.



Secretar **DIANA DRAGOMIR**

Arhitect-șef arh. **ADELA PETREANU**

Achitat taxa de : 119.00 lei, conform OP nr.180438934224 din 18.04.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32605 Vălușug

Nr. cerere	14169
Ziua	05
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare

1011455314



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Parțial Intravilan

Nr. CF vechi: 732- VALUG

Nr. topografic: 581

Adresa: Loc. Vălușug, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	32605	11.510	LIVADA în MUNTE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32568 / 10/12/2007		
Decizie Civilă Definitivă și Irrevocabilă nr. 142, din 14/06/2007 emis de TRIBUNALUL CARAS SEVERIN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE -sistarea stării din indiviziune rectă donatie, dobandit prin Hotărâre Judecatorească, cota actuală 1/1 1) STEPANESCU REMUS GHEORGHE	A1
14169 / 05/04/2022		
Act Administrativ nr. 901, din 31/03/2022 emis de Comuna Vălușug; Act Administrativ nr. 55741, din 18/10/2021 emis de BCPI Resita;		
B2	Se notează documentația cadastrală de actualizare date tehnice privind stabilirea destinației imobilului IE 32605 UAT Vălușug, recepționată în data de 25.02.2021 de OCPI Caraș Severin, respectiv suprafața de 2836 mp se află în intravilanul localității, iar suprafața de 8674 mp se află în extravilanul localității.	A1

C. Partea III. SARCINI

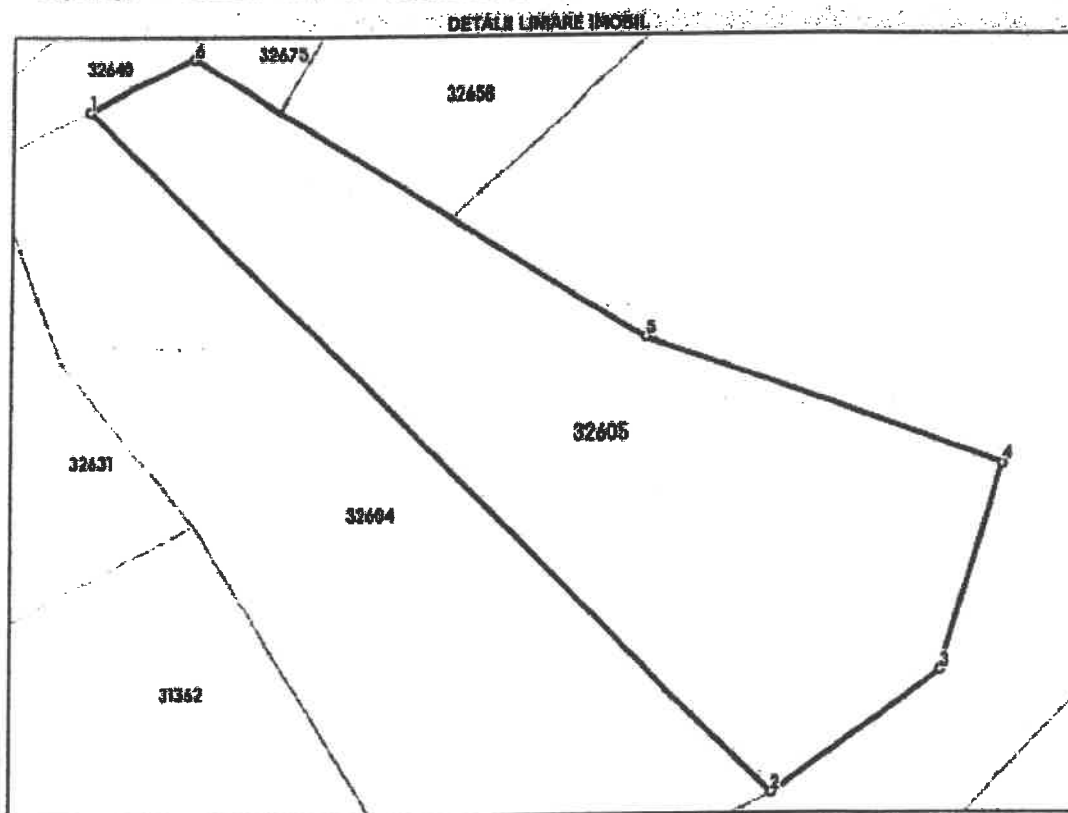
Înscriri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
32508 / 10/12/2007		
Decizie Civilă Definitivă și Irrevocabilă nr. 142, din 14/06/2007 emis de TRIBUNALUL CARAS SEVERIN;		
C1	-drept de suta în valoare de 40.883,50 RON în favoarea lui 1) DAMSBERG RUDOLF 2) DAMSBERG IOSEFINA	A1
C2	-drept de suta în valoare de 20.441,75 RON în favoarea lui 1) RUSMIR ILIE 2) RUSMIR MALVINA	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32605	11.510	LIVADA în MUNTE

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Data referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	84	-	-	581	
2	livada	DA	2.836	-	-	581	
3	livada	NU	8.590	-	-	581	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	218.86
2	3	46.896
3	4	48.231
4	5	85.73

Carte Funciară Nr. 32605 Comuna/Oraș/Municipiu: Văliug

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment e (m)
5	6	120.847
6	1	28.35

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 300 RON, -Chitanța internă nr.2021009815/05-04-2022 în sumă de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
12-04-2022

Data eliberării,
13.04.2022

Asistent Registrator,
MIHAELA LOREDANA GALESCU

(parafeza și semnătura)

Referent,
TULBURE IONELA
referent
(parafeza și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr cadastral 32605	Suprafata masurata a imobilului (mp) 11510	Adresa imobilului Valing, zona Semenik, CS.
Nr. Cartea Funciara 32605		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) VALUG

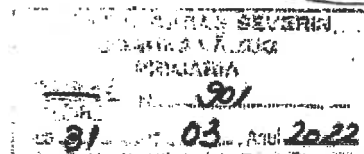
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categorie de solcultura	Suprafata (mp)	Observatii
1	L	84	Teren extravilan conform evidentelor OCPI CS.
2	L	2836	Teren intravilan conform evidentelor OCPI CS.
3	L	8590	Teren extravilan conform evidentelor OCPI CS.
Total		11510	Imobil provenit din CP vechi 732 Valug, nr. top 581.

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 11510 mp
Suprafata din sol = 11510 mp

Executatie CERTIFICAT Ing. Clurea Valentin Aurelian CONFIRMARE masurarii la teren, conform planului de documentatie cartografica si cartografica de teren si plan de teren Semnatura si stampila CIUREA VALENTIN AURELIAN Data: 31.03.2022	Inspector CONFIRMARE introducerea imobilului in baza de date integrate si Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Semnatura KERI BIANCA ANA Inspector Stampila BCP 17.04.2022
---	--

Romania
Jud. Caras – Severin
Primaria Comunei Valiug



Adeverinta

Se adevereste de noi, Primaria Comunei Valiug ca terenul in suprafata de 11.510,00 mp, situat in comuna Valiug, Semenici, inscris in CF nr. 32605, nr. top 581, este definitivat astfel: 2.836,00 mp teren intravilan, 8.674,00 mp teren extravilan.

Intravilanul a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.03/2000 si evidentiat prin P.U.G. nr.3702/1999 si prelungit pana la data de 31.12.2023 ani prin HCL 44/26.06.2019.

S-a eliberat prezenta adeverinta, spre a - i servi domnului Stepanescu Romus Gheorghe la Oficiul de Cadastru.

Primar
Sorin Blaga

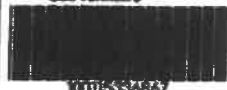


Arhitect sef
arh. Adela Petreanu



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

Cod verificare



1007153336867

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 32605, UAT Văliug / CARAȘ-SEVERIN,
 Loc. Văliug

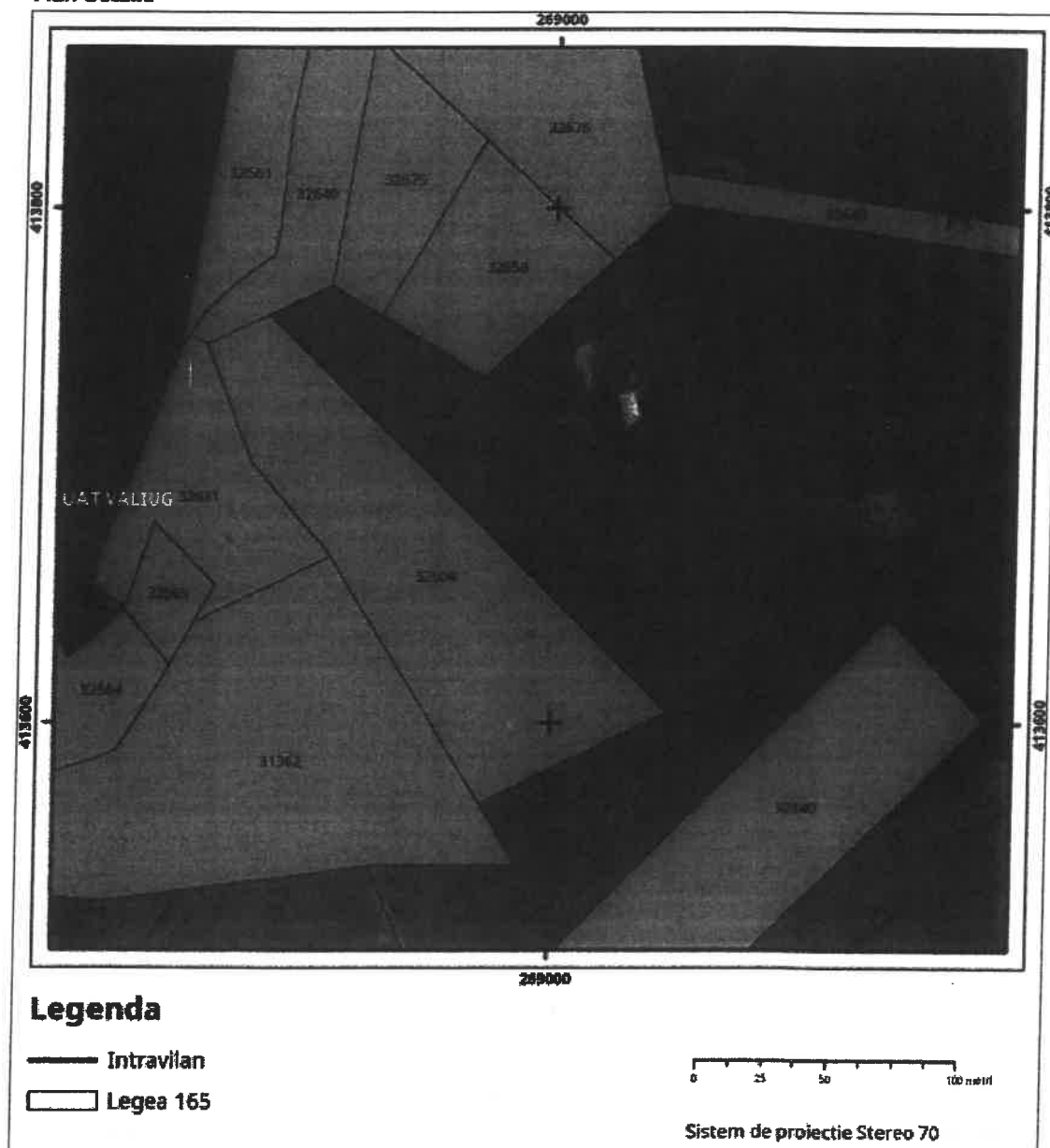
Nr. cartare	17599
Zona	02
Luna	05
Anul	2022

Teren: 11.510 mp

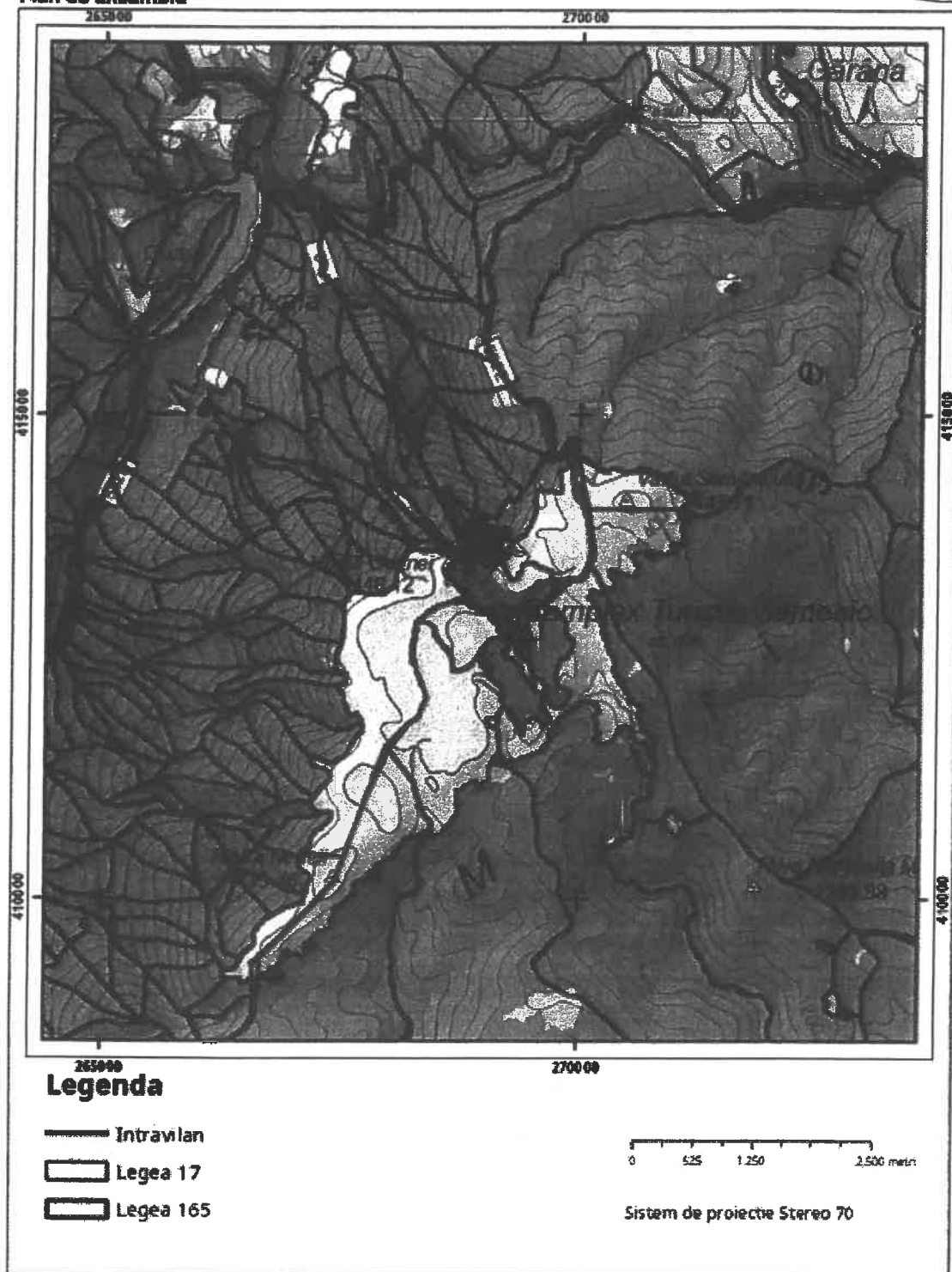
Teren: Parțial intravilan

Categoria de folosinta(mp): Livada 11510mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-04-2022
Data și ora generării: 02-05-2022 17:28

ROMANIA
Județul Caras - Severin
Primăria Comunei Vallug

Nr. 1136 din 18.04.2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 83 din 18.04.2022

În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE

Ca urmare a Cererii adresate de **STEPANESCU REMUS GHEORGHE** cu domiciliul/sediul în județul Ilfov, municipiul/orașul/comuna București, satul sectorul 3, cod poștal, str. Padurea Craiului nr. 1 bl. B2, sc. 6 et. 5 ap. 242 telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 1136 din 18.04.2022 pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Caras - Severin, municipiul/orașul/comuna Vallug, cod poștal 327415, str. nr., bl., sc., et., ap., sau identificat prin CF 32605, top/cad 32605 Vallug în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 3702/1999, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Vallug nr. 03/2000, prelungită prin HCL nr.44 din 26.06.2019 până la data de 31.12.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Teren de 11.510,00 mp situat pe teritoriul administrativ al comunei Vallug, în intravilanul și extravilanul stațiunii Semenice, proprietatea lui : Stepanescu Remus Gheorghe.

Terenul se află în Parcul Național Semenice – Chaila Carasului

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală conform CF: - 2.836,00 mp livada intravilan și 8.674,00 mp livada extravilan
conform PUG : - teren intravilan, zona locuințe cu rol turistic și teren extravilan

3. REGIMUL TEHNIC :

Funcțiunea dominantă a zonei locuințe secundare cu rol turistic: locuire și funcțiuni conexe
Funcțiuni complementare admise zonei: instituții publice, activități productive, mici întreprinderi, comerț, servicii
Utilizări permise orice fel de clădire de locuit individuală, insiruite sau cuplate, cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E, anexe gospodărești, dotări publice de interes general, comerț, servicii profesionale, sociale și personale, activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport

Interdicții temporare: în zonele cu pantă ce depășesc 10%, construcțiile se vor realiza în urma unor studii geotehnice și sistematizării pe verticale și a stabilizării terenului.
 Respectare normelor de protecție a mediului; echipare cu utilități, fără evacuarea deșeurilor și apelor uzate în mediu; respectarea codului civil privind limita de proprietate și scurgerea apelor pluviale; aspectul exterior să nu deprecieze aspectul general al zonei, folosirea materialelor tradiționale locale: lemn, piatră, , tamplarie lemn sau imitație lemn, învelitoare tablă, țigla nuanțe maro sau sîndrită, pentru fațade se acceptă doar culoarea alb.
 Dovada acces la parcelă.
 Construcția se va alinia la frontul stradal existent – dacă este cazul.
 P.O.T. = maxim 30 %
 C.U.T. = se corelează cu procentul de ocupare a terenului și înălțimea admisibilă
 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR: P, P+1E, P+2E - maxim 10 m
 Împrejurimile vor fi transparente, decorative sau gard viu

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
OPERATIUNI NOTARIALE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **Agentia RESITA , CARAS – SEVERIN, str.Petra Maior nr.73**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 98/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situație în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | | |
|---|---------------------------------------|---|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ Apele Române | ☐ Alte |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | ☐ Agenția pentru protecția mediului CS |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | ☐ Direcția de Sănătate Publică CS |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ ISC Resita | ☐ Ministerul Turismului |
| ☐ Parcul Național Semenic – Cheile Carasului | | |

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- ☐ studiu geotehnic ☐ plan situație pe suport topografic vizat OCPI

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- ☐ expertiza tehnică ☐ referat verficator atestat ☐

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Primar **SORIN ELAGA**

L.S.

Secretar **DIANA DRAGOMIR**



Arhitect-șef arh. **ADELA PETREANU**

Achitat taxa de : 119.00 lei, conform OP nr.1804/5096D9F8 din 18.04.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



PRESEDINTE DE SEDINTA
 BORZA ALEXANDRU



CONTRASINURARE
 SECRETAR GENERAL,
 BUUR LUCIAN CORNEI