



HOTĂRÂREA NR. 323 DIN 27.06.2023

privind vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a unor imobile: Lotul 1 - teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, Lotul 2 - teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, Lotul 3 - teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, Lotul 4 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, Lotul 5 - teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, Lotul 6 - teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, Lotul 7 - teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, Lotul 8 - teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, Lotul 9 - teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, Lotul 10 - teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, Lotul 11 - teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, Lotul 12 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, Lotul 13 - teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situate administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data 27.06.2023;

Având în vedere Referatul de admitere al Primarului Municipiului Reșița nr 44971/26.06.2023 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 44972/26.06.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 45417/26.06.2023;

Văzând extrasele CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186;

Având în vedere rapoartele de evaluare: nr. 36708/22.05.2023, nr. 36696/22.05.2023, 36687/22.05.2023, nr. 36734/22.05.2023, nr. 36746/22.05.2023, nr. 36728/22.05.2023, nr. 36724/22.05.2023, nr. 36715/22.05.2023, nr. 36719/22.05.2023, nr. 36717/22.05.2023, nr. 36689/22.05.2023, nr. 36692/22.05.2023, nr 36732/22.05.2023, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilelor : Lotul 1 - teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, Lotul 2 - teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, Lotul 3 - teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, Lotul 4 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, Lotul 5 - teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, Lotul 6 - teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, Lotul 7 - teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, Lotul 8 - teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, Lotul 9 - teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, Lotul 10 - teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, Lotul 11 - teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, Lotul 12 - teren în



suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, Lotul 13 - teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186;

Ținând cont de Certificatele de urbanism: nr. 232, nr. 221, nr. 231, nr. 230, nr. 229, nr. 228, nr. 227, nr. 226, nr. 225, nr. 224, nr. 223, nr. 222, nr. 220/20.06.2023

Luând în considerare Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea/vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița.

Văzând prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița;

În temeiul art. 108 lit. e), art.129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin.6, lit. b), art.139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin.1, alin. 2 și alin. 4, art. 198 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a), și art. 363 alin. 1, alin. 2, alin. 4 și alin. 7 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește rapoartele de evaluare: nr. 36708/22.05.2023, 36687/22.05.2023, nr. 36734/22.05.2023, nr. 36746/22.05.2023, nr. 36728/22.05.2023, nr. 36724/22.05.2023, nr. 36715/22.05.2023, nr. 36719/22.05.2023, nr. 36717/22.05.2023, nr. 36689/22.05.2023, nr. 36692/22.05.2023, nr. 36732/22.05.2023, nr. 36696/22.05.2023, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilelor : Lotul 1 - teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, Lotul 2 - teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, Lotul 3 - teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, Lotul 4 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, Lotul 5 - teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, Lotul 6 - teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, Lotul 7 - teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, Lotul 8 - teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, Lotul 9 - teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, Lotul 10 - teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, Lotul 11 - teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, Lotul 12 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, Lotul 13 - teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186;

Art. 2- (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a unor imobile, după cum urmează:

-**Lotul 1:** teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 14980 euro, conform raportului de evaluare nr. 36708/22.05.2023, la care se adaugă cota legală de TVA;

-**Lotul 2:** teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 6.680 euro, conform raportului de evaluare nr. 36687/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;



- **Lotul 3:** teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 7360 euro, conform raportului de evaluare nr. 36734/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- **Lotul 4:** teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 7060 euro, conform raportului de evaluare nr. 36746/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- **Lotul 5:** teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 7320 euro, conform raportului de evaluare nr. 36728/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- **Lotul 6:** teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 13.040 euro, conform raportului de evaluare nr. 36724/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- **Lotul 7:** teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 13.000 euro, conform raportului de evaluare nr. 36715/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- **Lotul 8:** teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 15200 euro, conform raportului de evaluare nr. 36719/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- **Lotul 9:** teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 15.040 euro, conform raportului de evaluare nr. 36718/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- **Lotul 10:** teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 8000 euro, conform raportului de evaluare nr. 36689/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- **Lotul 11:** teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 8840 euro, conform raportului de evaluare nr. 36692/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- **Lotul 12:** teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 7060 euro, conform raportului de evaluare nr. 36732/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- **Lotul 13:** teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 5420 euro, conform raportului de evaluare nr. 36696/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA;
- (2) Plata se va efectua în lei, la cursul BNR din ziua plății.



Art.3- Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a imobilelor - terenuri menționate mai sus, situate administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, conform Anexei nr.1 parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.4 - Se aprobă documentele licitației (Anexa nr. 2 -Instrucțiuni pentru ofertanți și Anexa nr. 3 –Caiet de Sarcini), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 5 - Se împuternicește Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului municipiului Reșița nr. 397/13.04.2021, în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, să efectueze procedura de licitație conform prevederilor legale.

Art. 6- Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractele de vânzare-cumpărare încheiate în urma ajudecării licitației;

Art.7- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 8. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art.9- Prezenta hotărâre se comunică:

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOM LUCIAN HURUIALĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR**

ANEXĂ LA H.C.L. NR. 323/27.06.2023

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax
 Email: patrimoniu@primaria.ro
 INTRARE NR. 36708
 Ziua 22 Luna 05 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: CF 48159 ; Resita,

Suprafata teren (mp):

749

Numar cadastral:

48159

Luna si anul elaborarii:

18.05.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

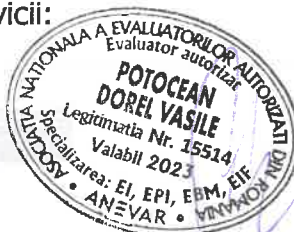
PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

35878/18.05.2023

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284

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 18.05.2023 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 =	4,9610	LEI
1 USD =	4,5816	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 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 749 Adresa: CF 48159 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	14.980	74.316		
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 reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare in cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

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

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglemnetarile 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 granitele descrise si nu exista nici o servitute.

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

5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	749
Numar cadastral:	48159
Carte Funciara	48159
Adresa:	CF 48159 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48159 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

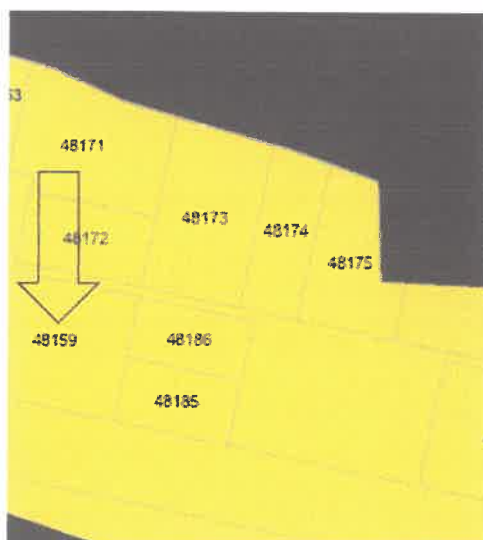
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 48159 ; Resita,	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48159
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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: Insectia la fata locului



Insectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

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:

V_{upct}= 20,00 EUR/mp

unde V_{upt}=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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 749 mp

Val.de piata a terenului V_{pt}=

74.316

LEI

14.980

EUR

8. Declaratia de conformitate:

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

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

15514

inginer

Ca elaborador 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 elaborador, 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48159 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48159			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		749,00 [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 Vuit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
			Drum în panta	pavat cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



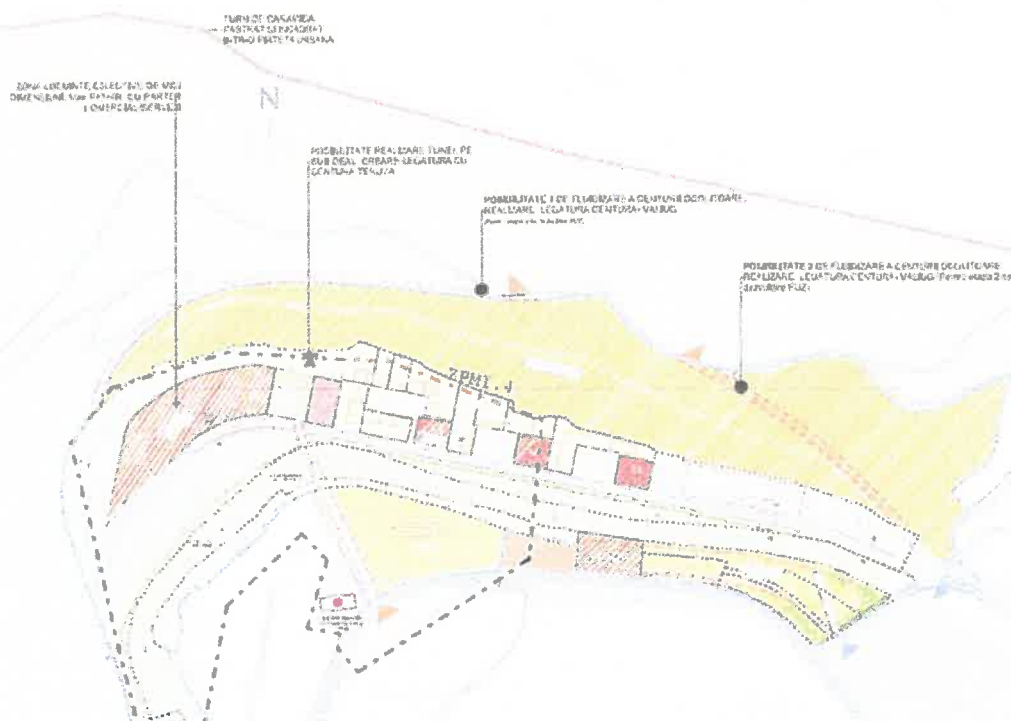
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%	Construit 45...60%	
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construit normal		X	
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construit, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U , în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format de râul Bârzava și altele văi.			



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice și de piață ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $V_{uct1}...n$ și V_{uct}):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	Sp. Județean	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2877	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanța mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzacții Val unitară de piață de tranzacție (EUR/mp)	25,00	19,00	22,00
		0,8	1	0,9
		20,000	19,000	19,800
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

Nota *) În cazul în care informațiile sunt din oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzacție care aplicat valorii unitare de piață va rezulta valoarea unitară de piață de tranzacție, Valorile de piață de comparație 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) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	Sp. Judetean	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafata terenului [mp]	749,00	2360	2877	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona în sistemalizare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanța mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona în sistemalizare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate în urma aplicării			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48159 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100131903843	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	48159	749	Teren neimprejmuit; Lotul 22 / zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinte
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 48159 a imobilului cu numarul cadastral 48159 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47304 in scris in cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘITA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, in scrisa prin incheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, in scrisa prin incheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Resita. in scrisa prin incheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

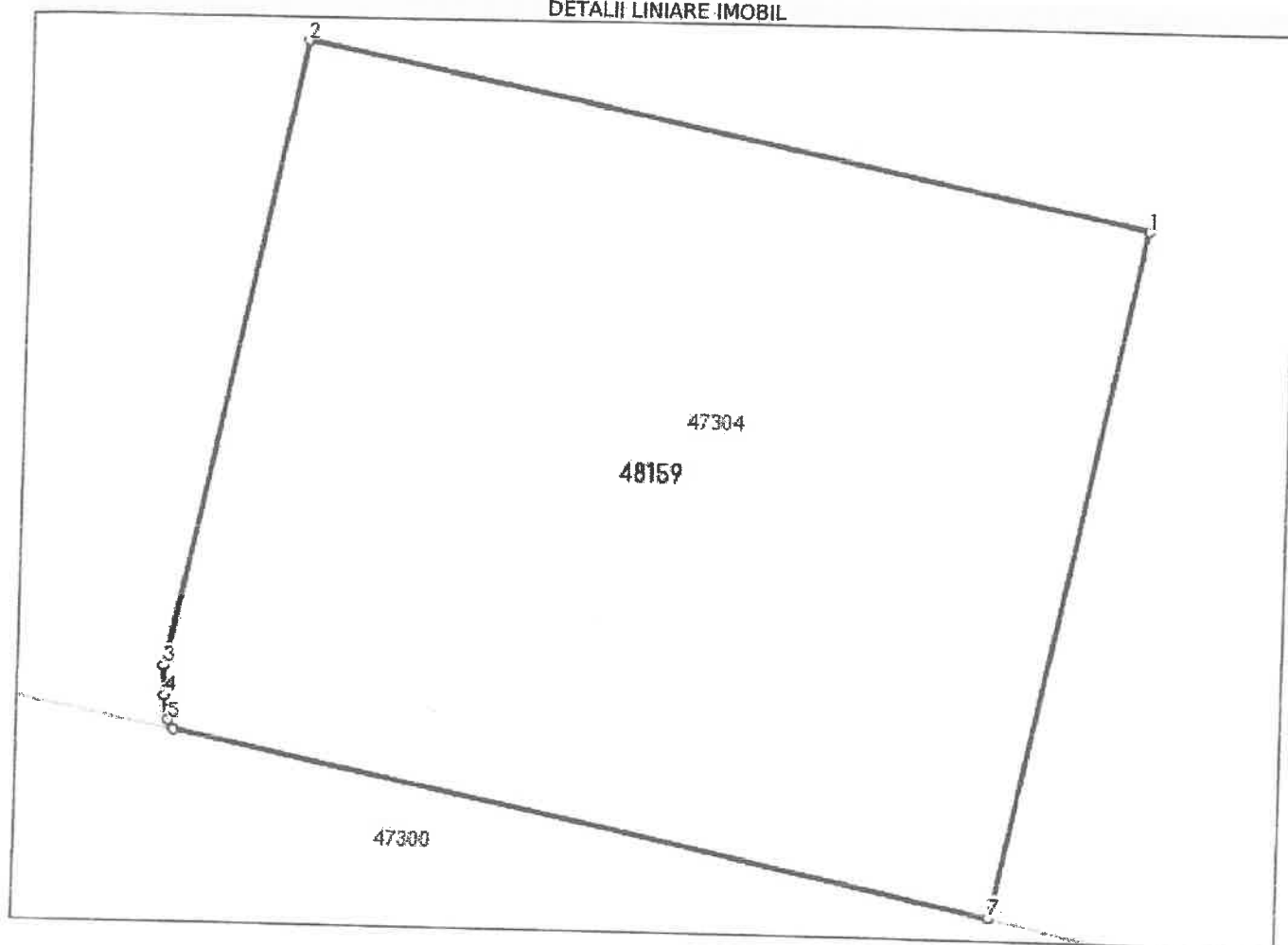
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinte
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48159	749	Lotul 22 / zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	749	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	30.249
2	3	22.655
3	4	1.047
4	5	0.897
5	6	0.35
6	7	29.427

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	24.825

** 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 1740 RON, -Chitanța externă nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

19-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

59 000 €

25 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 1.736 RON /luna
Avans: 43.808 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculu

Prezentare generală

Suprafață	2.360 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

https://www.storia.ro/c/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-ID:WCH

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

Caras-Severin (judet), Straița Făgărașului năil, Caras-Severin (judet), Lunra Barzavei, Caras-Severin (judet), Resita

55 000 €

19 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 1.618 RON /luna
Avans: 40.838 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	2.877 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	urbana
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

https://www.storia.ro/c/oferta/teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-ID:ba

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nuli, Caras-Severin (judet), Valea Domanului
Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

[Propune un pret](#)

2200/40

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credit](#)

Prezentare generală

 Suprafață

2.355 m²

 Tip teren

[Cere informații](#)

 Locatie

[Cere informații](#)

 Dimensiuni

[Cere informații](#)

 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>





RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 48160 ; Resita,**

Suprafata teren (mp): **334**

Numar cadastral: **48160**

Luna si anul elaborarii: **18.05.2023**

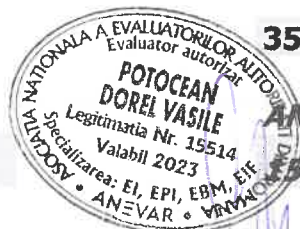
Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **35878/18.05.2023**

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514

EI,EPI,EBM,EIF

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 **18.05.2023** 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 = **4,9610** LEI
1 USD = **4,5816** 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 cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 334 Adresa: CF 48160 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	6.680	33.139		
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 reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

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

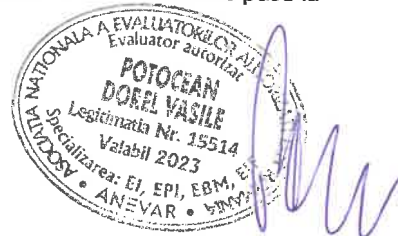
Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.

Se presupune ca se pot obtine sau 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 granitele descrise si nu exista nici o servitute.

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	334
Numar cadastral:	48160
Carte Funciara	48160
Adresa:	CF 48160 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48160 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

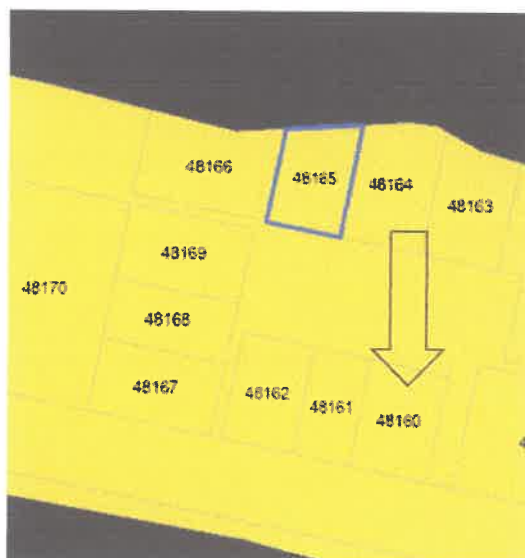
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 48160 ; Resita,	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48160
Releveul 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 rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

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:

V_{upct}= 20,00 EUR/mp

unde V_{upt}=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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 334 mp

Val.de piata a terenului V_{pt}=

33.139

LEI

6.680

EUR



3. Declaratia de conformitate:

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

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

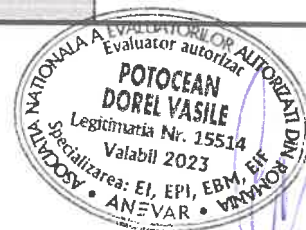
15514

inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48160 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48160			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		334,00 [mp]			
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
			Drum în panta	pavată cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



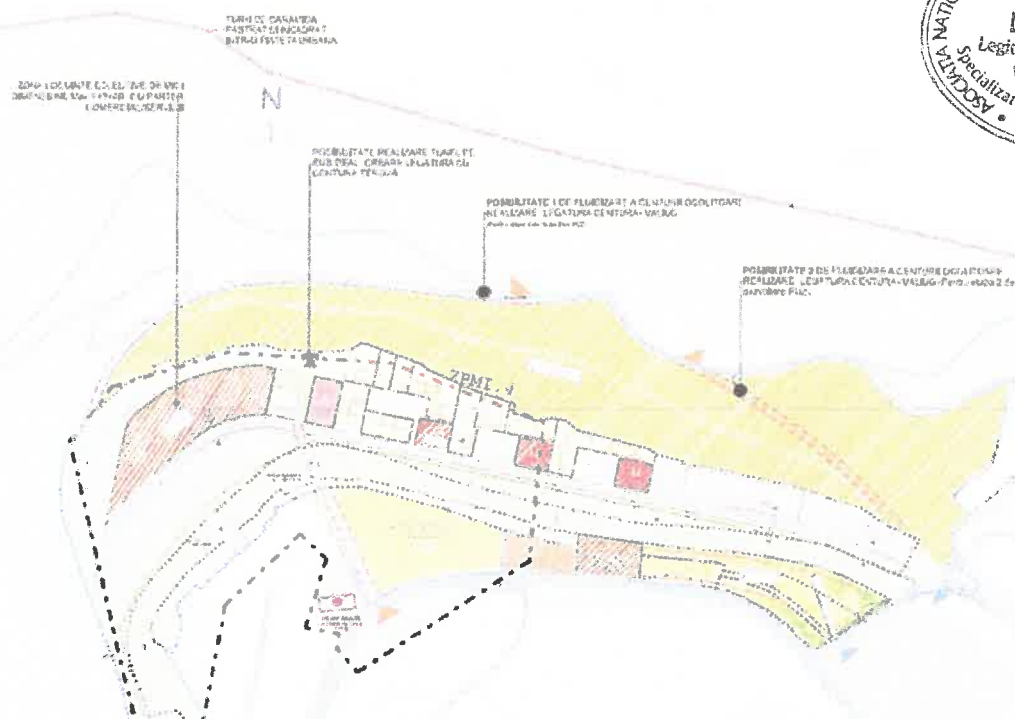
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazeși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul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



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 proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	KM 6	Sp Judetean	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2877	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	25,00	19,00	22,00
		0,8	1	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	20,000	19,000	19,800
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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 terenuiui similar. (oferte) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.202 3	Storia.ro/iun.20 23
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	KM 6	Sp Judetean	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafata terenului [mp]	334,00	2360	2877	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona în sistematzare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona în sistematzare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate în urma aplicării			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 48160 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100131903843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48160	334	Teren neîmprejmuit; Lotul 21 / Zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 48160 a imobilului cu numarul cadastral 48160 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47304 inscris in cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Resița, inscrisa prin incheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

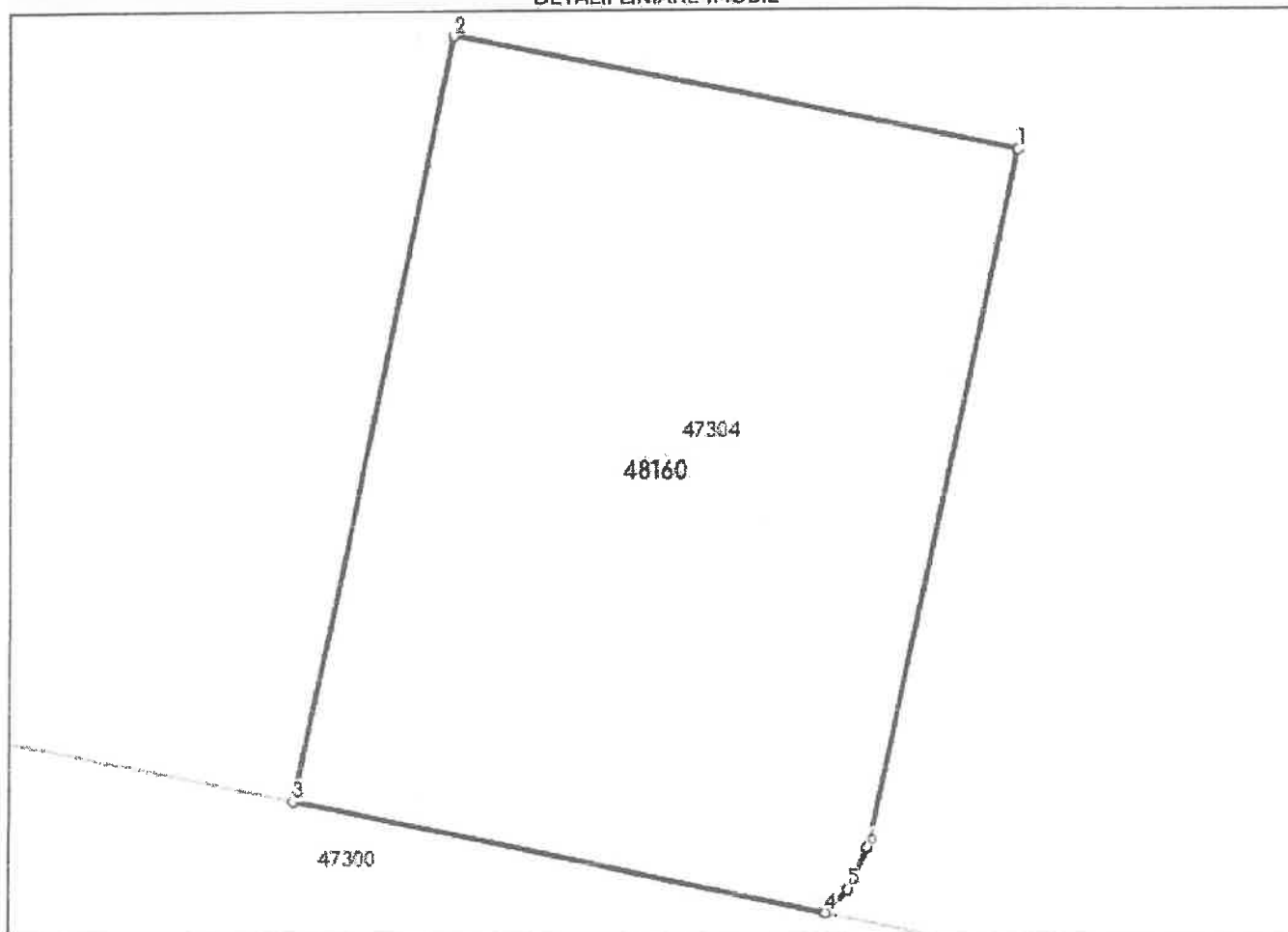
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48160	334	Lotul 21 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	334	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.638
2	3	21.419
3	4	14.797
4	5	0.885
5	6	1.219
6	1	19.534

** 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 1740 RON, -Chitanța externă nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-04-2023

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#)

59 000 €

25 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.736 RON /luna

Avans: 43.808 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcu

Prezentare generală

 Suprafață	2.360 m²
 Tip teren	Cere informații
 Locatie	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuWCH>

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Strada Fagarasului null](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Lunca Barzavei](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#)

55 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.618 RON /luna

Avans: 40.838 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

 Suprafață	2.877 m²
 Tip teren	Cere informații
 Locatie	urbana
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/oferta/rea-teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zon-spitalul-judeean-IDuFra>

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

 Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale 0011, Caras-Severin (judet), Valea Domaniilor
Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

Propune un pret

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credit

22 €/mp

Prezentare generală

 Suprafață

2.355 m²

 Tip teren

[Cere informații](#)

 Locație

[Cere informații](#)

 Dimensiuni

[Cere informații](#)

 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.stonia.ro/rc/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>





RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 48169 ; Resita,**

Suprafata teren (mp): **368**

Numar cadastral: **48169**

Luna si anul elaborarii: **18.05.2023**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **35878/18.05.2023**

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514

EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284

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 **18.05.2023** 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 = **4,9610** LEI
1 USD = **4,5816** 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 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
					Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 368 Adresa: CF 48169 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	7.360	36.513		
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 in cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere,** determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

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

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglemnetarile 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 granitele descrise si nu exista nici o servitute.

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	368
Numar cadastral:	48169
Carte Funciara	48169
Adresa:	CF 48169 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48169 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

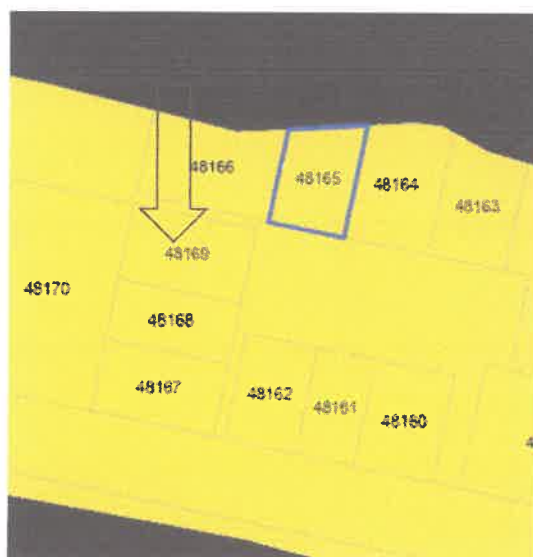
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 48169 ; Resita,	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48169
Relevuul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevuul 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 rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

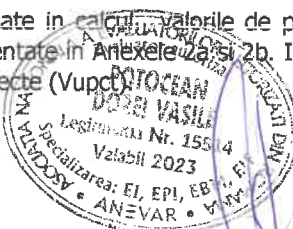
Date de piata si surse de informare:

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 calculul valorilor 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 (Vupc).



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

V_{upt}= 20,00 EUR/mp

unde V_{upt}=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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 368 mp

Val.de piata a terenului V_{pt}=

36.513

LEI

7.360

EUR



8. Declaratia de conformitate:

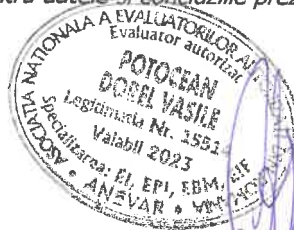
Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul

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

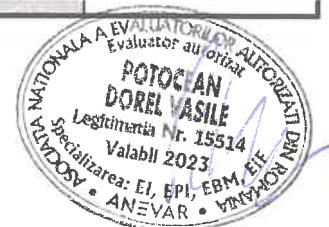
15514

inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48169 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48169			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		368,00 [mp]			
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
			Drum în panta	pavat cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



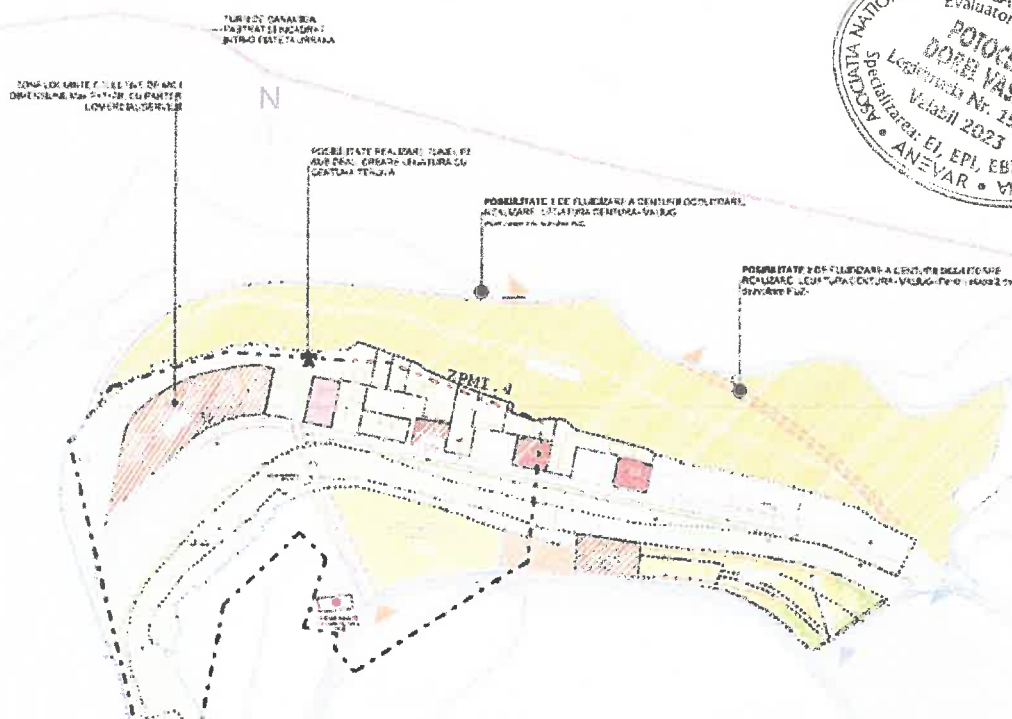
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul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



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

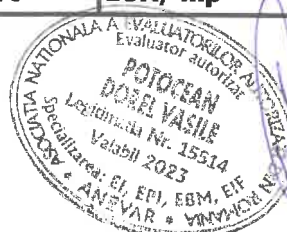
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	Sp.Judetean	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp].	25,00	19,00	22,00
	oferte*)	0,8	1	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	20,000	19,000	19,800
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	Sp.Judetean	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafata terenului [mp]	368,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona în sistemalizare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanța mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona în sistemalizare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48169 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100131903843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48169	368	Teren neîmprejmuit; Lotul 16 / Zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48169 a imobilului cu numărul cadastral 48169 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47304 înscris în cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘITA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

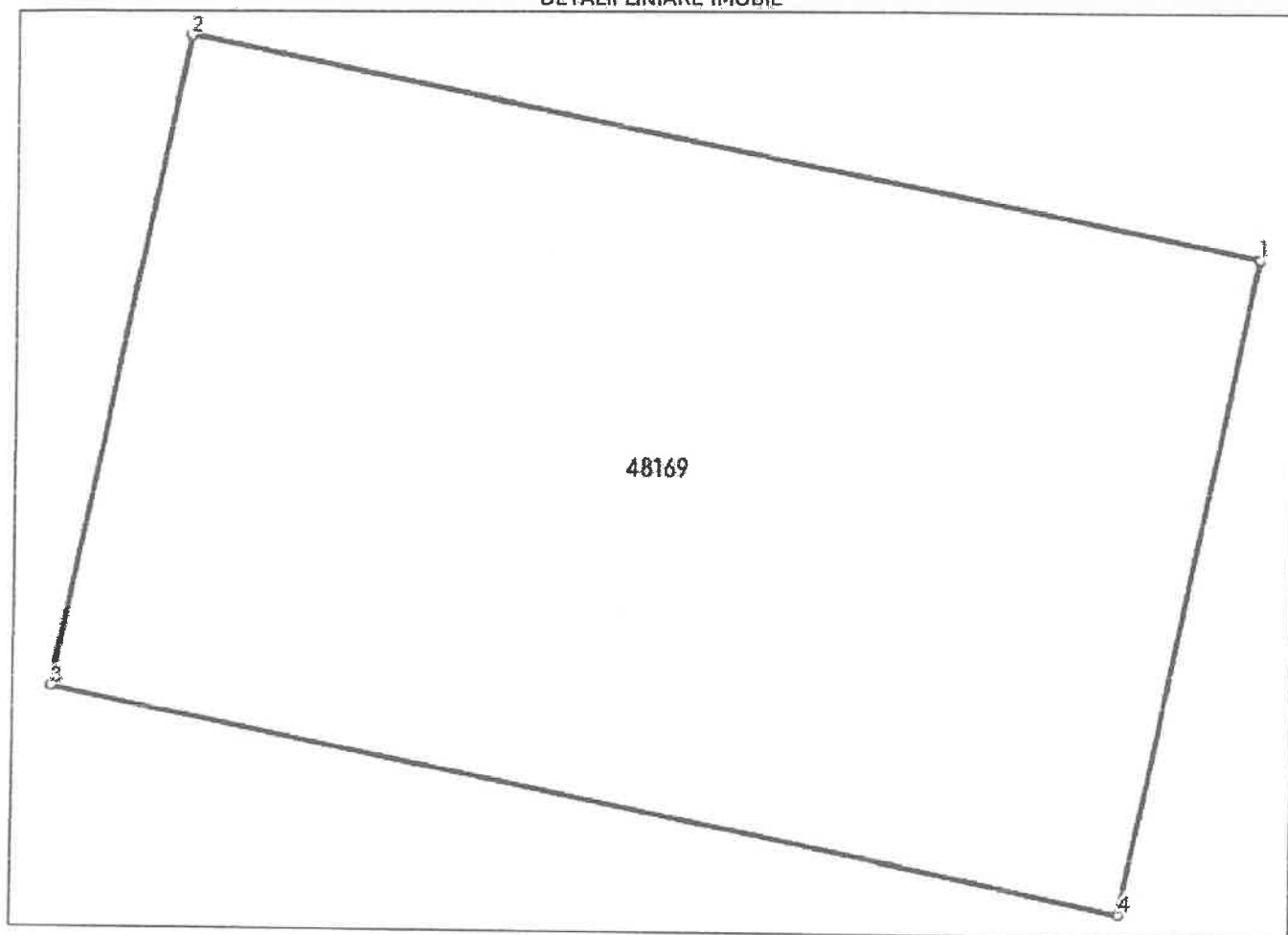
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48169	368	Lotul 16 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	368	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.499
2	3	15.001
3	4	24.5
4	1	15.001

** 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 1740 RON, -Chitanta externa nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-04-2023

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Reșita, Caras-Severin \(judet\)](#), [Reșita, Caras-Severin \(judet\)](#)

59 000 €

25 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.736 RON /luna

Avans: 43.808 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcu

Prezentare generală

 Suprafață	2.360 m²
 Tip teren	Cere informații
 Locatie	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuVCH>

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Municipiul Făgărașului nou, Caras-Severin \(judet\)](#), [Lunca Barzavei, Caras-Severin \(judet\)](#), [Reșita, Caras-Severin \(judet\)](#)

55 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.618 RON /luna

Avans: 40.838 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

 Suprafață	2.877 m²
 Tip teren	Cere informații
 Locatie	urbana
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-IDuBa>

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nr.11, Caras-Severin (judet), Valea Domaniului
Caras-Severin (judet) Resita

52 000 €

Propune un pret

22 € 40

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credit

Prezentare generală

Suprafață

2.355 m²

Tip teren

[Cere informații](#)

Locatie

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>



Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Resița
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-21248
 Email: patrimoniu@primariaresita.ro

INTRARE NR. 36766
Ziua 22 Luna 05 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 48172 ; Resita,**

Suprafata teren (mp):

353

Numar cadastral:

48172

Luna si anul elaborarii:

18.05.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

35878/18.05.2023

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284

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

TEREN CF 48172-Minda

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 18.05.2023 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 = 4,9610 LEI
1 USD = 4,5816 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	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 353 Adresa: CF 48172 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	7.060	35.025		
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 reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

Se presupune ca proprietatea este este conforma cu toate reglemnetarile 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 granitele descrise si nu exista nici o servitute.

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	353
Numar cadastral:	48172
Carte Funciara	48172
Adresa:	CF 48172 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48172 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

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 48172 ; Resita,	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48172
Relevul 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 rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

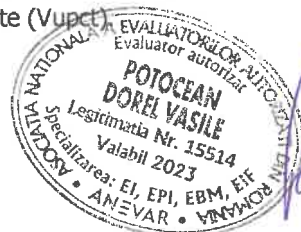
Date de piata si surse de informare:

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= 20,00 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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 353 mp

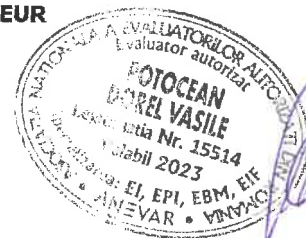
Val.de piata a terenului Vpt=

35.025

7.060

LEI

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 ANEFAR nr.

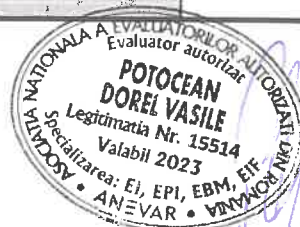
15514

inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48172 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48172			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		353,00 [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 Vuit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	Drum in panta		pavat cu balast		
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- construibil		X		
	- construibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	- maritim (până la 10 km față de port)			
	- aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil 45...60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construibil normal		X	
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi			



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 proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	Sp. Județean	Km.7
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	25,00	19,00	22,00
		0,8	1	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	20,000	19,000	19,800
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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.

PLAN DE CANTARE
PAȘTĂRI ÎN CANTARE
ENTRĂRI ÎN CANTARE

PLAN DE CANTARE
PAȘTĂRI ÎN CANTARE
ENTRĂRI ÎN CANTARE

PLAN DE CANTARE
PAȘTĂRI ÎN CANTARE
ENTRĂRI ÎN CANTARE

PLAN DE CANTARE
PAȘTĂRI ÎN CANTARE
ENTRĂRI ÎN CANTARE

PLAN DE CANTARE
PAȘTĂRI ÎN CANTARE
ENTRĂRI ÎN CANTARE



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) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	Sp. Judetean	Km.7
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafata terenului [mp]	353,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona în sistemalizare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanța mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona în sistemalizare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate în urma aplicării			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48172 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100131903843	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48172	353	Teren neîmprejmuit; Lotul 9 / Zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48172 a imobilului cu numărul cadastral 48172 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47304 înscris în cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

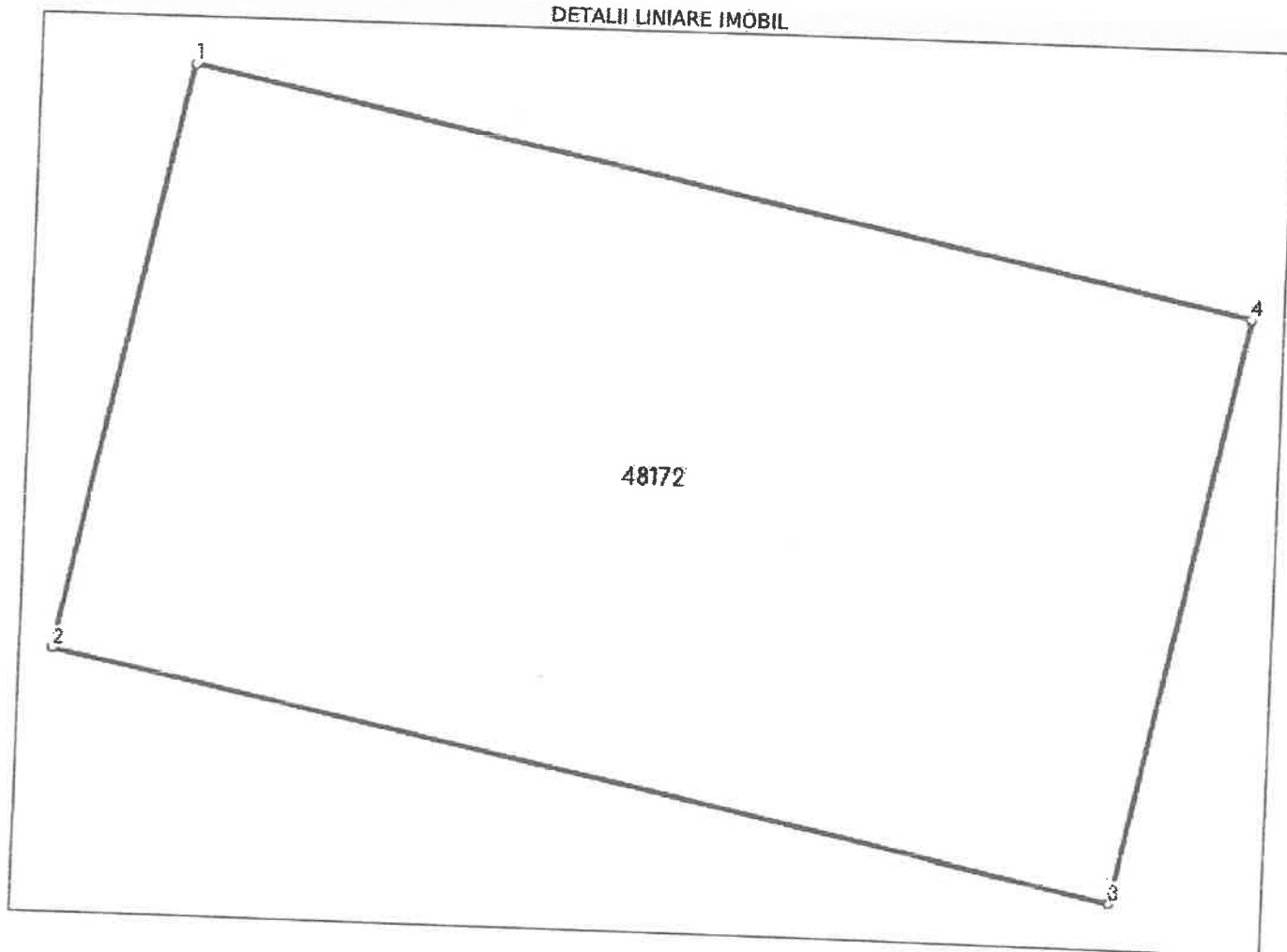
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48172	353	Lotul 9 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	353	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.0
2	3	25.247
3	4	14.0
4	1	25.246

** 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 1740 RON, -Chitanta externa nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

19-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Reșita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Reșita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#)

59 000 €

25 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.736 RON /luna

Avans: 43.808 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calcu](#)

Prezentare generală

 Suprafață	2.360 m²
 Tip teren	Cere informații
 Locatie	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuWCH>

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Strada "Agarasilui noul", Caras-Severin \(judet\)](#), [Lunca Barzavei](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Reșita](#)

55 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.618 RON /luna

Avans: 40.838 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

 Suprafață	2.877 m²
 Tip teren	Cere informații
 Locatie	urbana
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zon-spitalujudejean-IDuRa>

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null, Caras-Severin (judet), Valea Domaniului, Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credit](#)

22640

Prezentare generală

 Suprafață

2.355 m²

Tip teren

[Cere informații](#)

Locatie

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>



INTRARE NR. 36728
Ziua 22 Luna 05 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 48174 ; Resita,**

Suprafata teren (mp): **366**

Numar cadastral: **48174**

Luna si anul elaborarii: **18.05.2023**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **35878/18.05.2023**

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284

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 **18.05.2023** 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 = **4,9610** LEI
1 USD = **4,5816** 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	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 366 Adresa: CF 48174 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	7.320	36.315		
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 reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglemnetarile 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 granitele descrise si nu exista nici o servitute.

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	366
Numar cadastral:	48174
Carte Funciara	48174
Adresa:	CF 48174 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48174 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

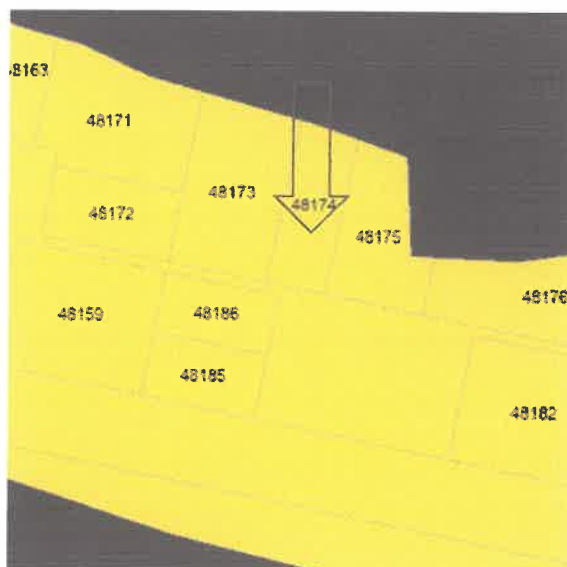
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 48174 ; Resita,	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48174
Relevul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevu Cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului



Inspectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

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= 20,00 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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 366 mp

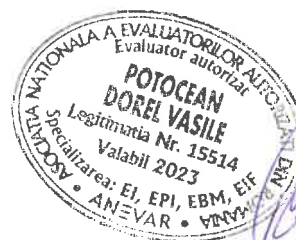
Val.de piata a terenului Vpt=

36.315

LEI

7.320

EUR



9. Declaratia de conformitate:

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

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

15514 inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48174 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48174			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		366,00 [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 Vuit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
			Drum în panta	pavat cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



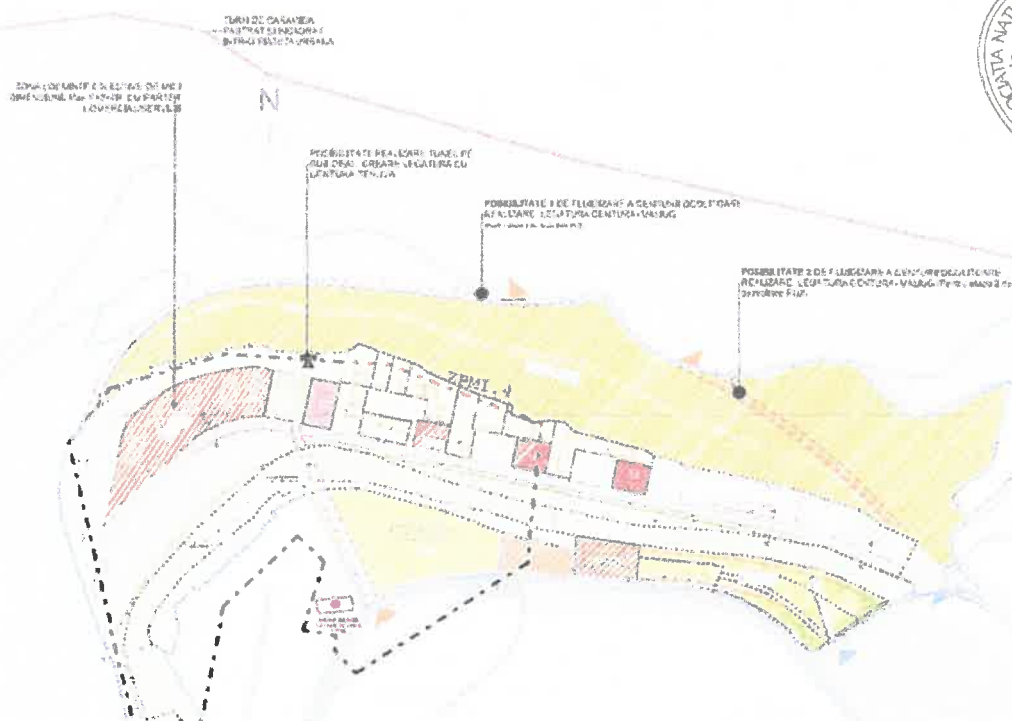
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul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



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 s și a valorilor $Vuct1...n$ și $Vuct$):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	Sp. Județean	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	25,00	19,00	22,00
		0,8	1	0,9
		20,000	19,000	19,800
		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	Sp. Judetean	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafata terenului [mp]	366,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona în sistemalizare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanța mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona în sistemalizare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48174 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100131903843	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	48174	366	Teren neimprejmuit; Lotul 7 / Zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 48174 a imobilului cu numarul cadastral 48174 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47304 inscris in cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘITA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Resita, inscrisa prin incheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

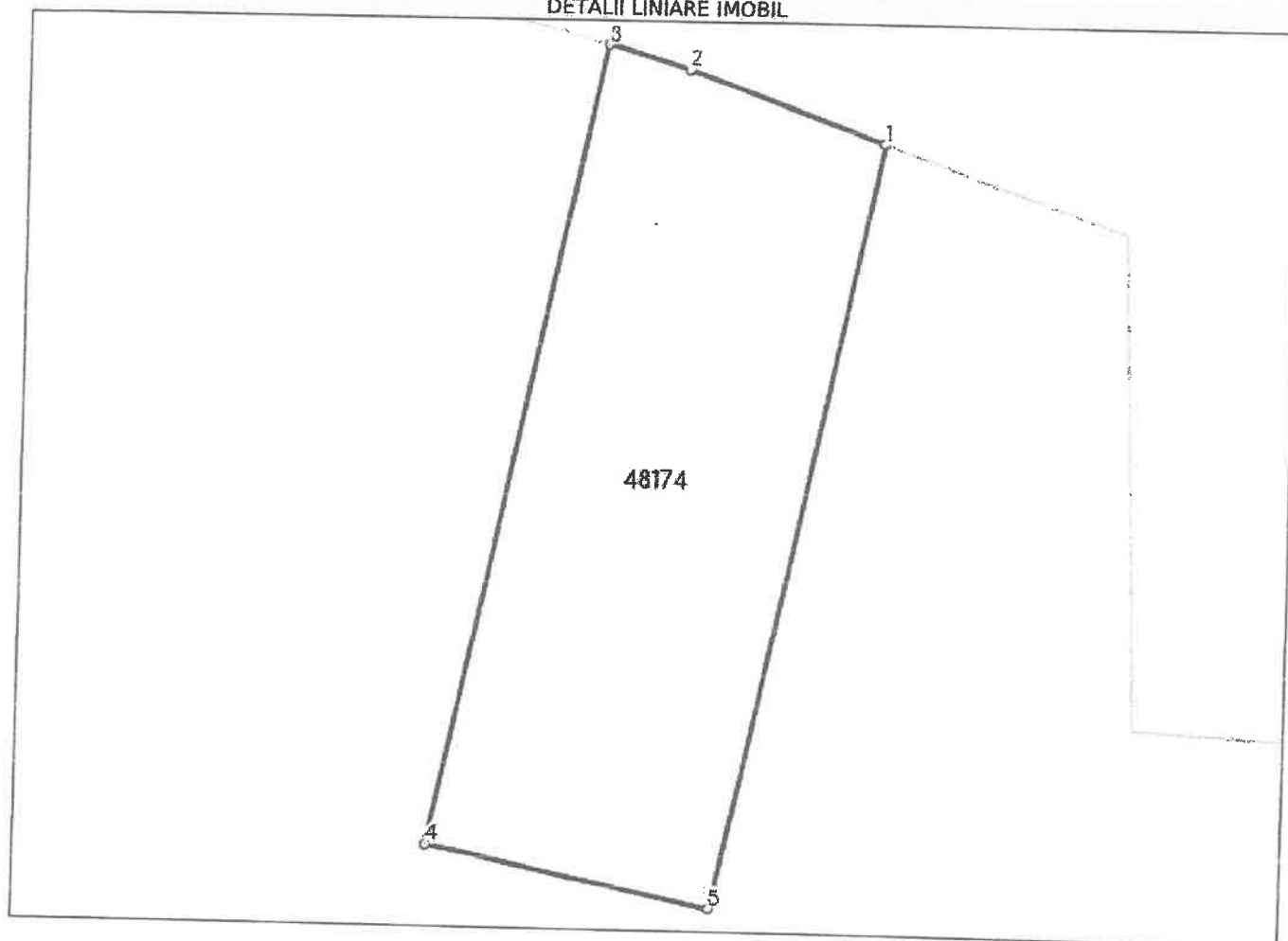
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48174	366	Lotul 7 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	366	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.226
2	3	3.365
3	4	32.425
4	5	11.5
5	1	31.012

** 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 dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1740 RON, -Chitanță externă nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-04-2023

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

Caras-Severin (judet), Reșita, Caras-Severin (judet), Reșita, Caras-Severin (judet)

59 000 €

25 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.736 RON /luna

Avans: 43.808 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcu

Prezentare generală

Suprafață	2.360 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuWCH>

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

Caras-Severin (judet), Strada Fagarasului noul, Caras-Severin (judet), Lunca Barzavei, Caras-Severin (judet), Reșita

55 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.618 RON /luna

Avans: 40.838 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	2.877 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	urbana
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/rea-teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-IDuHa>

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

Caras-Severin (judet), Slatina Ion Luca Caragiale nuli, Caras-Severin (judet), Valea Domaniului
Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

[Propune un pret](#)

22 € / mp

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credit](#)

Prezentare generală

Suprafață	2.355 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>



INTRARE NR. 36724

Ziua 22 Luna 05 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 48176 ; Resita,**

Suprafata teren (mp): **652**

Numar cadastral: **48176**

Luna si anul elaborarii: **18.05.2023**

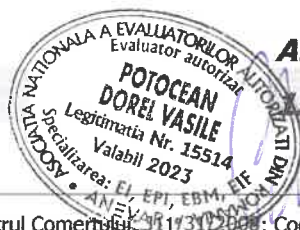
Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **35878/18.05.2023**

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului, nr. 11/31/2008; Cod unic RO 23094284

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 18.05.2023 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 = 4,9610 LEI
1 USD = 4,5816 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:

Destinatarii prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 652 Adresa: CF 48176 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	13.040	64.691		
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:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

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

Se presupune ca se pot obtine sau 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 granitele descrise si nu exista nici o servitute.

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	652
Numar cadastral:	48176
Carte Funciara	48176
Adresa:	CF 48176 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48176 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

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 48176 ; Resita,
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad. 48176
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: Insectia la fata locului



Insectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

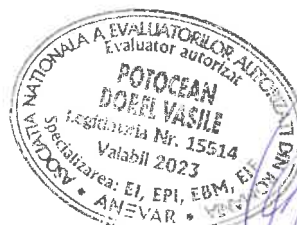
Date de piata si surse de informare:

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:

V_{upct}= 20,00 EUR/mp

unde V_{upt}=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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 652 mp

Val.de piata a terenului V_{pt}=

64.691

13.040

LEI

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.

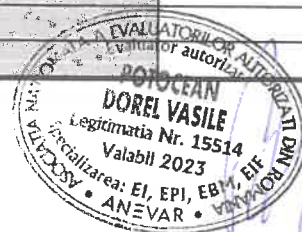
15514

inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48176 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48176			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		652,00 [mp]			
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	Drum în panta		pavat cu balast		
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



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



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 proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	Sp.Judetean	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	25,00	19,00	22,00
	tranzactii	0,8	1	0,9
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	20,000	19,000	19,800
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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.

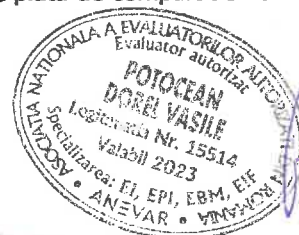
ZIUA LOCALITATEI CULEȘTEA DE MARE
DIRECȚIA DE TRACȚIE
CONSTRUCȚIA DE MARE

TEREN DE CĂMINĂRIA
PASTORAL SI PISCICULTURA
IN TRIMB PASTORAL SI PISCICULTURA

POSSIBILITATE REALIZARE TUNEL PE
SUB CEALE, CREAȚIEA UNICITATEA CU
SUSȚINUTĂ DE LUNA

POSSIBILITATE 1 DE FLUIDIZARE A CEMENTULUI LOCAL
PE ALTEZARE, LEGĂTURA DE MONTAJA-UNICITATE
Creație - Creație (Creație - Creație)

POSSIBILITATE 2 DE FLUIDIZARE A CEMENTULUI LOCAL
REALIZARE, CREAȚIEA DE MONTAJA-UNICITATE
Creație - Creație (Creație - Creație)



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) -		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	Sp.Judetean	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafața terenului [mp]	652,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona în sistemalizare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanța mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona în sistemalizare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 48176 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100131903843	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48176	652	Teren neîmprejmuit; Lotul 5 / Zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48176 a imobilului cu numărul cadastral 48176 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47304 înscris în cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

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

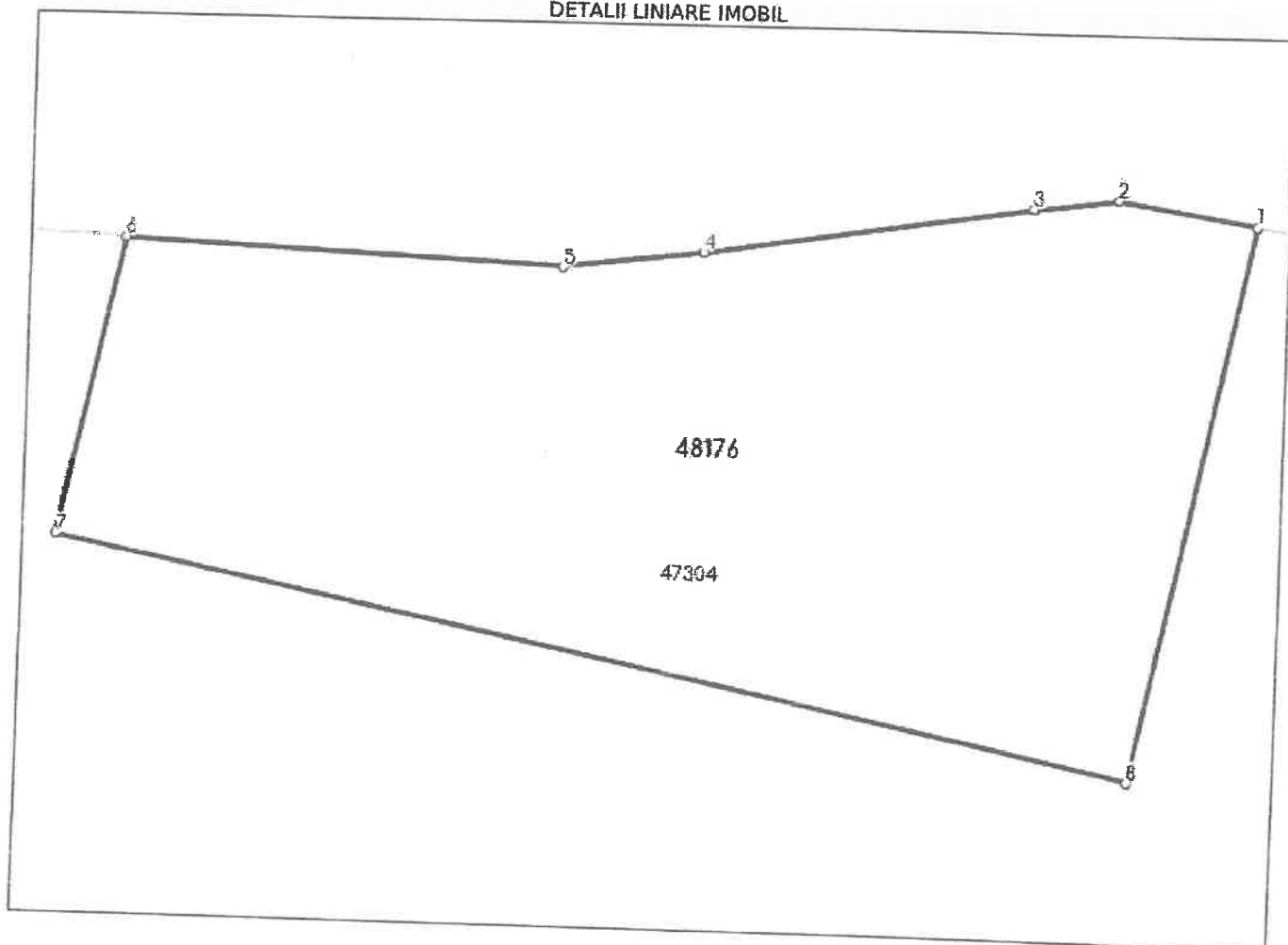
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48176	652	Lotul 5 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	652	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.273
2	3	3.174
3	4	12.331
4	5	5.255
5	6	16.164
6	7	11.369

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	40.749
8	1	21.174

** 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 1740 RON, -Chitanta externa nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

19-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#)

59 000 €

25 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.736 RON /luna
Avans: 43.808 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcu

Prezentare generală

 Suprafață	2.360 m²
 Tip teren	Cere informații
 Locație	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuWCH>

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Strada Fagului noul](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Lunca Barzavei](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#)

55 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.618 RON /luna
Avans: 40.838 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

 Suprafață	2.877 m²
 Tip teren	Cere informații
 Locație	urbana
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-IDuWCH>

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nuli, Caras-Severin (judet), Valea Domaniului
Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credit](#)

Prezentare generală

 Suprafață

2.355 m²

Tip teren

[Cere informații](#)

Locatie

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>



INTRARE NR. **36715**

Ziua **22** Luna **05** Anul **2023**



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: Teren intravilan

Adresa: CF 48171 ; Resita,

Suprafata teren (mp): 650

Numar cadastral: 48171

Luna si anul elaborarii:

18.05.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

35878/18.05.2023

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284

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

1.1 Data evaluarii:

Cursul valutar utilizat :

1 EUR =	4,9610	LEI
1 USD =	4.5816	LEI

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

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 650 Adresa: CF 48171 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	13.000	64.493		
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:			intocmita de	nu se cunoaste			
1,1				nu se cunoaste				

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

Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării acestuia.

Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.

Evaluarea s-a efectuat pe datele și informațiile provenite din actele și documentațiile puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului.

În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client proprietatea imobiliară a fost considerată în procesul evaluării ca fiind lipsită de sarcini.

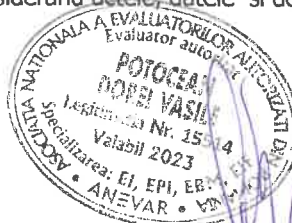
Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.

Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări necesare pentru orice utilizare potențială pe care pe care se bazează unele dintre metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea evaluată pe baza aspectelor constatate de către evaluator, prin parcurgerea etapelor I și II ale procedurii de lucru pentru evaluare.

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

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



RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

V_{upt}= 20,00 EUR/mp

unde V_{upt}=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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 650 mp

Val.de piata a terenului V_{pt}=

64.493

LEI

13.000

EUR



8. Declaratia de conformitate:

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

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

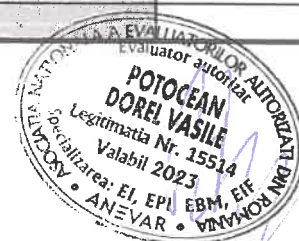
15514

inginer

Ca elaborador 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 elaborador, imi asum raspundabilitatea 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48171 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48171			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		650,00 [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		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
			Drum in panta	pavat cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- construibil		X		
	- construibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



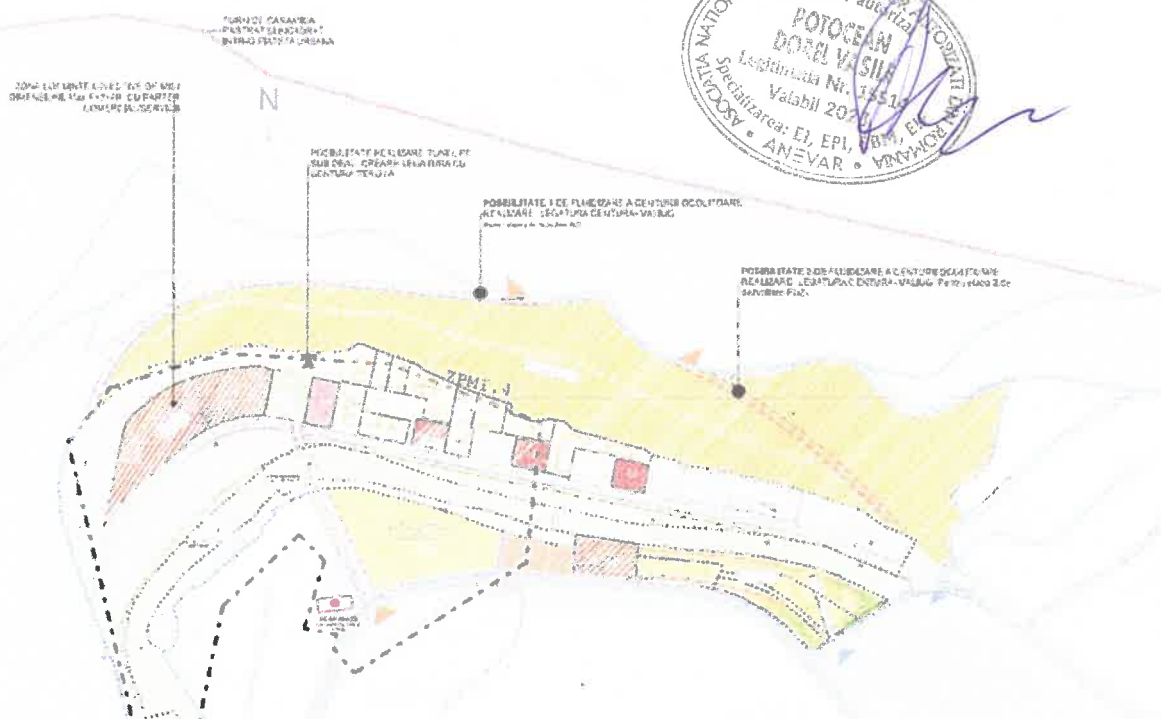
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (<i>pentru determinarea lui A</i>):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%	Construibil 45.60%	
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (<i>pentru determinarea lui F</i>):			
	- construibil normal		X	
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (<i>pentru determinarea</i>	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (<i>pentru determinarea lui Cr</i>):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu somaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (<i>pentru determinarea lui U , în corelare cu poziția 1 de mai sus</i>):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format de râul Bârzava.			



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 s și a valorilor $Vuct1...n$ și $Vuct$):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	C.Caransebesului, km.6	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	25,00	19,00	22,00
		0,8	1	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	20,000	19,000	19,800
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	C.Caransebesului km.6	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafata terenului [mp]	650,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	1,90	0,00
	Pret corectat		20,00	20,90	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	20,90	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona in sistematzare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	20,90	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona in sistematzare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	20,90	19,80
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,00	20,90	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	1,90	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48171 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100131903843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48171	650	Teren neîmprejmuit; Lotul 10 / Zona Stavița

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48171 a imobilului cu numărul cadastral 48171 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47304 înscris în cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Resița, inscrisa prin incheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

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

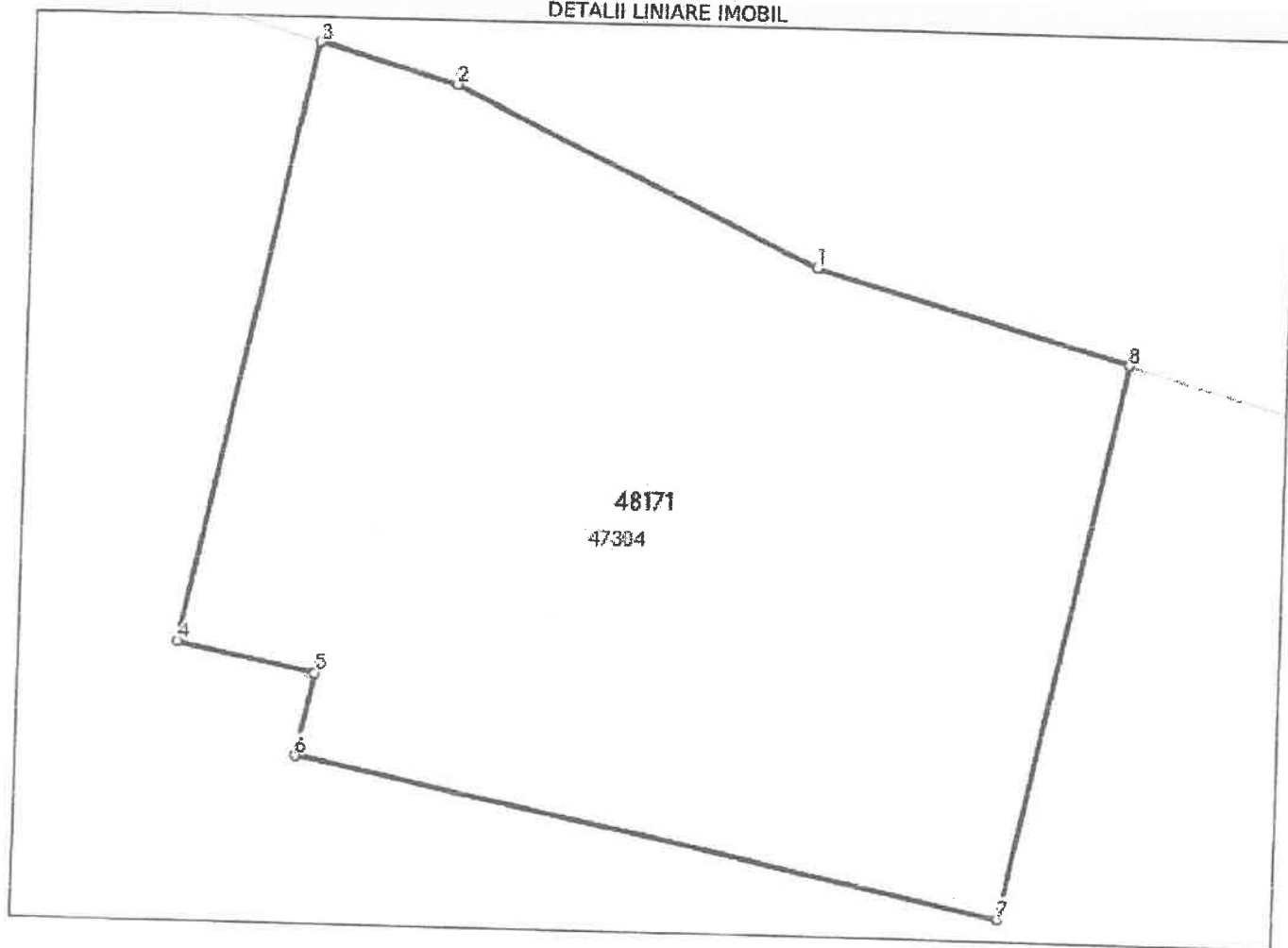
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48171	650	Lotul 10 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	650	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.149
2	3	5.019
3	4	21.635
4	5	4.933
5	6	3.0
6	7	25.246

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	19.957
8	1	11.428

** 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 1740 RON, -Chitanța externă nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-04-2023

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

59 000 €

25 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 1.736 RON /luna
Avans: 43.808 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcu

Prezentare generală

Suprafață	2.360 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

https://www.storia.ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuWCH

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

Caras-Severin (judet), Strada Fagarasului nou, Caras-Severin (judet), Licița Barzavei, Caras-Severin (judet), Resita

55 000 €

19 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 1.618 RON /luna
Avans: 40.838 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	2.877 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	urbana
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-IDuBa

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

 Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null, Caras-Severin (judet), Valea Domaniului
 Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

Propune un pret

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credit

22 € / mp

Prezentare generală

 Suprafață

2.355 m²

Tip teren

[Cere informații](#)

Locatie

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>



INTRARE NR. 36719

Ziua 22 Luna 05 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 48181 ; Resita,**

Suprafata teren (mp): **760**

Numar cadastral: **48181**

Luna si anul elaborarii: **18.05.2023**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **35878/18.05.2023**

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: 111/31/2008; Cod unic RO 23094284

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 18.05.2023 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 = 4,9610 LEI
1 USD = 4,5816 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	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 760 Adresa: CF 48181 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	15.200	75.407		
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 in cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglemnetarile 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 granitele descrise si nu exista nici o servitute.

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	760
Numar cadastral:	48181
Carte Funciara	48181
Adresa:	CF 48181 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48181 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

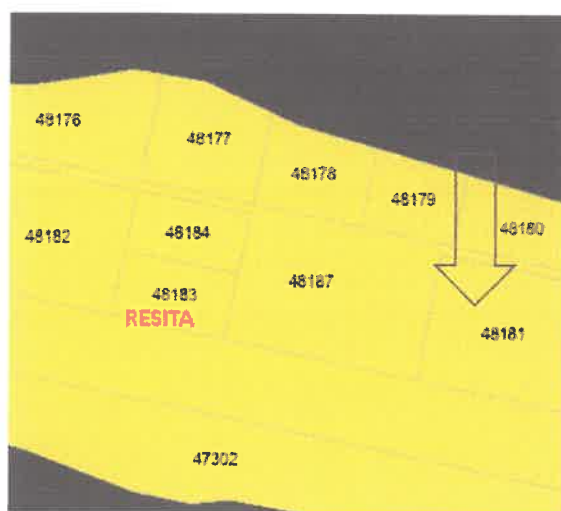
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 48181 ; Resita,	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48181
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 rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

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= 20,00 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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 760 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

75.407

LEI

15.200

EUR



8. Declaratia de conformitate:

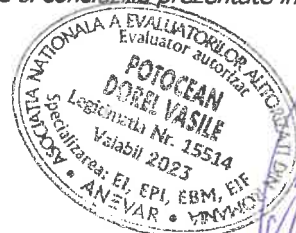
Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul

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

15514

inginer

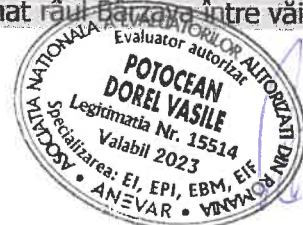
Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48181 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48181			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		760,00 [mp]			
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
			Drum în panta	pavat cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



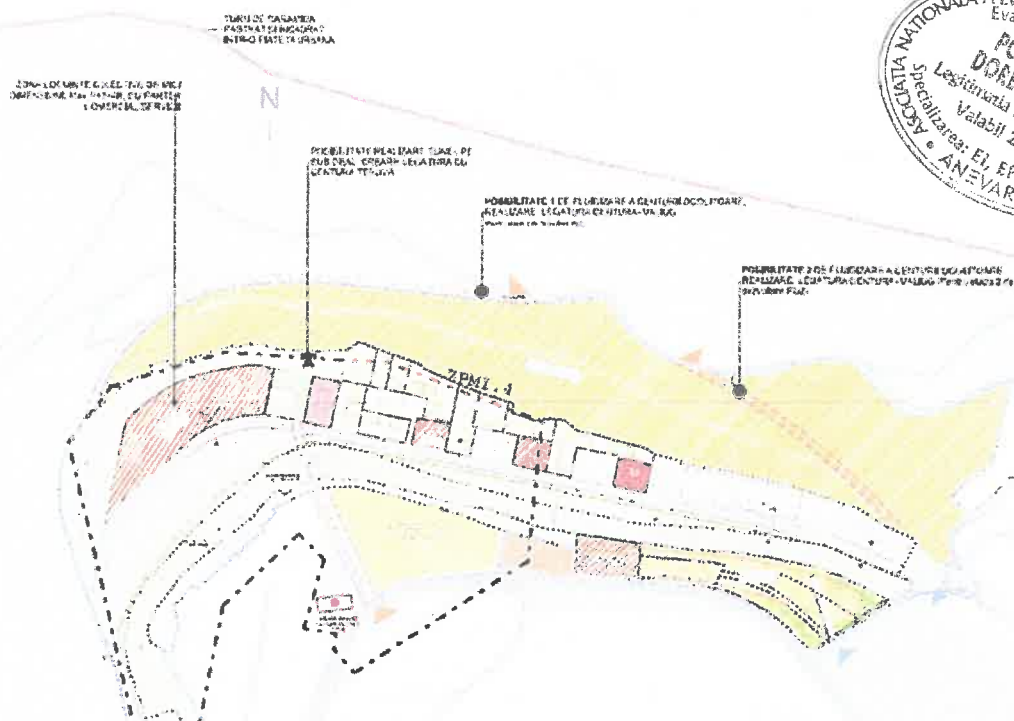
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (<i>pentru determinarea lui P</i>):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul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



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 proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	Sp.Judetean	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	25,00	19,00	22,00
		0,8	1	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	20,000	19,000	19,800
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	Sp.Judetean	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafata terenului [mp]	760,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona în sistematiizare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanța mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona în sistematiizare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate în urma aplicării			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	



Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#), [Caras-Severin \(judet\)](#)

59 000 €

25 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.736 RON /luna

Avans: 43.808 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculu

Prezentare generală

 Suprafață

2.360 m²

 Tip teren

[Cere informații](#)

 Locație

[Cere informații](#)

 Dimensiuni

[Cere informații](#)

 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuVCH>

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

[Caras-Severin \(judet\)](#), [Strada Fagarasului \(nu\)](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Lunca Barzavei](#), [Caras-Severin \(judet\)](#), [Resita](#)

55 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.618 RON /luna

Avans: 40.838 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

 Suprafață

2.877 m²

 Tip teren

[Cere informații](#)

 Locație

urbana

 Dimensiuni

[Cere informații](#)

 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/terea-teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-IDuFis>

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

 Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale noul, Caras-Severin (judet), Valea Domariului
Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

Propune un pret

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credit

Prezentare generală

 Suprafață

2.355 m²

 Tip teren

[Cere informații](#)

 Locatie

[Cere informații](#)

 Dimensiuni

[Cere informații](#)

 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.stonia.ro/ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48181 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100131903843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	48181	760	Teren neimprejmuit; Lotul 28 / Zona Staviila

B. Partea II. Proprietari si acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48181 a imobilului cu numărul cadastral 48181 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47304 înscris în cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 248, din 20/01/2022 emis de Neamtu Cornelia;		
B2	Se înființează cartea funciara 47304 a imobilului cu numărul cadastral 47304 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47206 înscris în cartea funciara 47206;	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, inregistrata prin incheierea nr. 2875 din 26/01/2022;		
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 / B.4
1) MUNICIPIUL REȘITA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, inregistrata prin incheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, inregistrata prin incheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Reșița, inregistrata prin incheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 08/02/2023 emis de Primăria Reșița;		
B4	În baza Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Reșița nr15/26. 01.2023, imobilul din A1 trece din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Reșița	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, inregistrata prin incheierea nr. 7073 din 08/02/2023;		

C. Partea III. SARCINI .

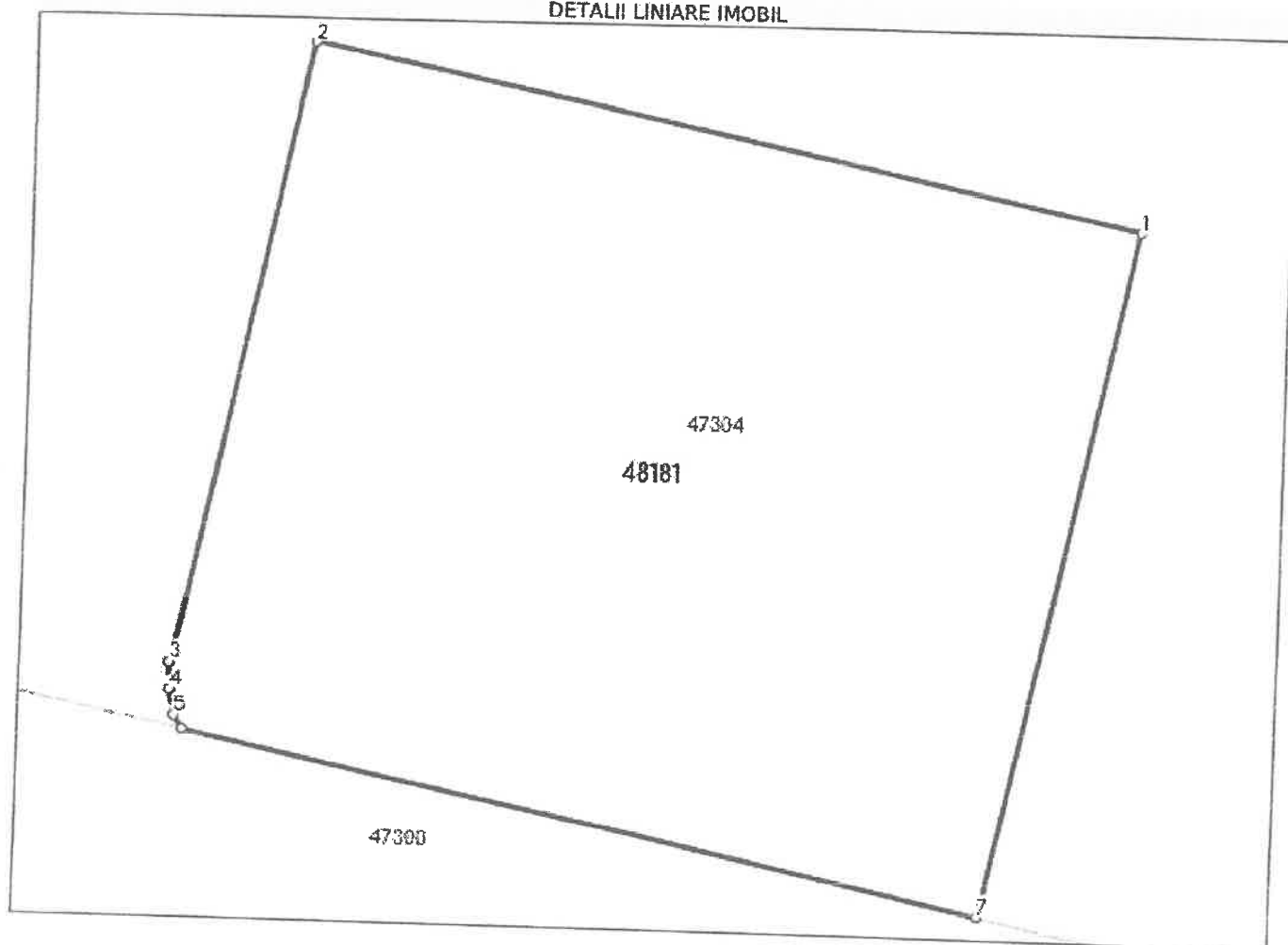
Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini			Referinta
NU SUNT			

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48181	760	Lotul 28 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	760	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.249
2	3	22.86
3	4	0.978
4	5	0.966
5	6	0.576
6	7	29.274

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	25.196

** 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 1740 RON, -Chitanța externă nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

19-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



INTRARE NR. 36718

Ziua 22 Luna 05 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: CF 48182 ; Resita,

Suprafata teren (mp): 752

Numar cadastral: 48182

Luna si anul elaborarii: 18.05.2023

Client: PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii: PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii: 35878/18.05.2023

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

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 18.05.2023 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 = 4,9610 LEI
1 USD = 4,5816 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 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
					Valoarea de piata			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 752 Adresa: CF 48182 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	15.040	74.613		
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 reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare in cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglemnetarile 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 granitele descrise si nu exista nici o servitute.

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

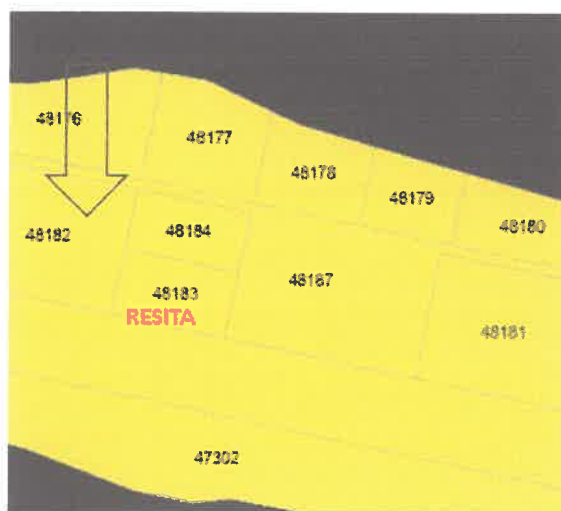
Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan		
Suprafata terenului mp.:	752		
Numar cadastral:	48182		
Carte Funciara	48182		
Adresa:	CF 48182 ; Resita,		
Document de proprietate:	CF 48182 ; Resita,		
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT		
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 48182 ; Resita,		
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48182	
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 rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

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:

V_{upt}= 20,00 EUR/mp

unde V_{upt}=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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 752 mp

Val.de piata a terenului V_{pt}=

74.613

LEI

15.040

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.

15514

inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48182 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48182			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		752,00 [mp]			
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
			Drum în pantă	pavată cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



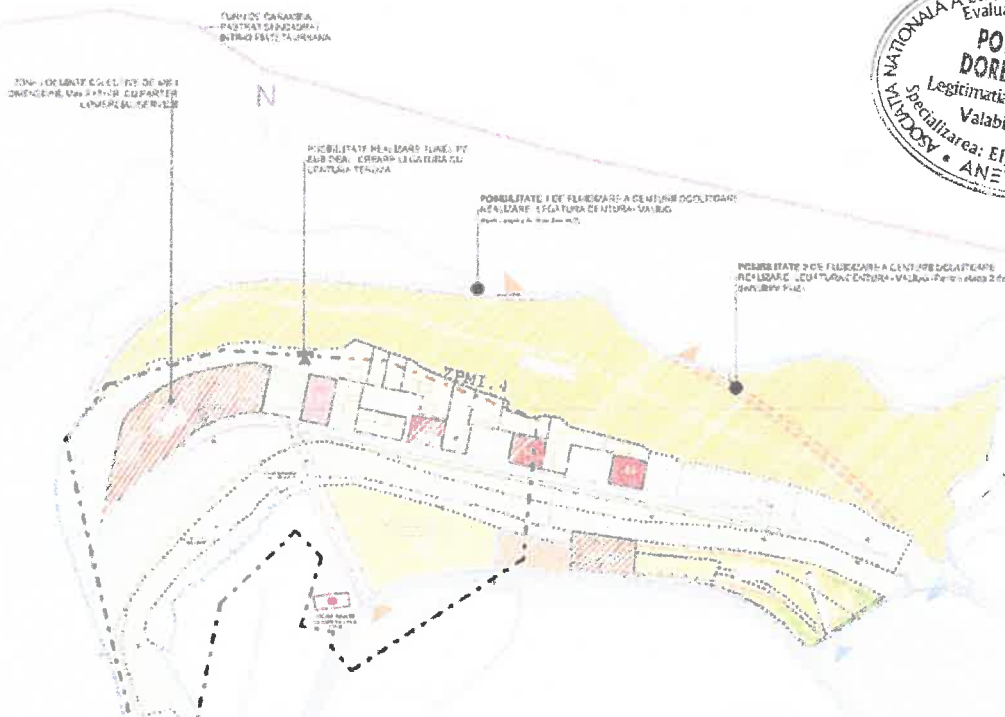
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%	Construibil 45...60%	
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu somaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U , în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora urmând traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava.			



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 proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Sp.Judetean	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	C.Caransebesului, km.6	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa; curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	25,00	19,00	22,00
		0,8	1	0,9
		20,000	19,000	19,800
		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.202 3	Storia.ro/iun.20 23
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	C.Caransebesului km.6	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafata terenului [mp]	752,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona in sistematzare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona in sistematzare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48182 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100131903843	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48182	752	Teren neîmprejmuit; Lotul 25 / Zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48182 a imobilului cu numărul cadastral 48182 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47304 înscris în cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 248, din 20/01/2022 emis de Neamtu Cornelia;		
B2	Se înființează cartea funciara 47304 a imobilului cu numărul cadastral 47304 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47206 înscris în cartea funciara 47206; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 2875 din 26/01/2022;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL REȘITA, -DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 14310 din 01/04/2019;	A1 / B.4
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 08/02/2023 emis de Primăria Reșița;		
B4	În baza Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Reșița nr15/26.01.2023, imobilul din A1 trece din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Reșița OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 7073 din 08/02/2023;	A1

C. Partea III. SARCINI .

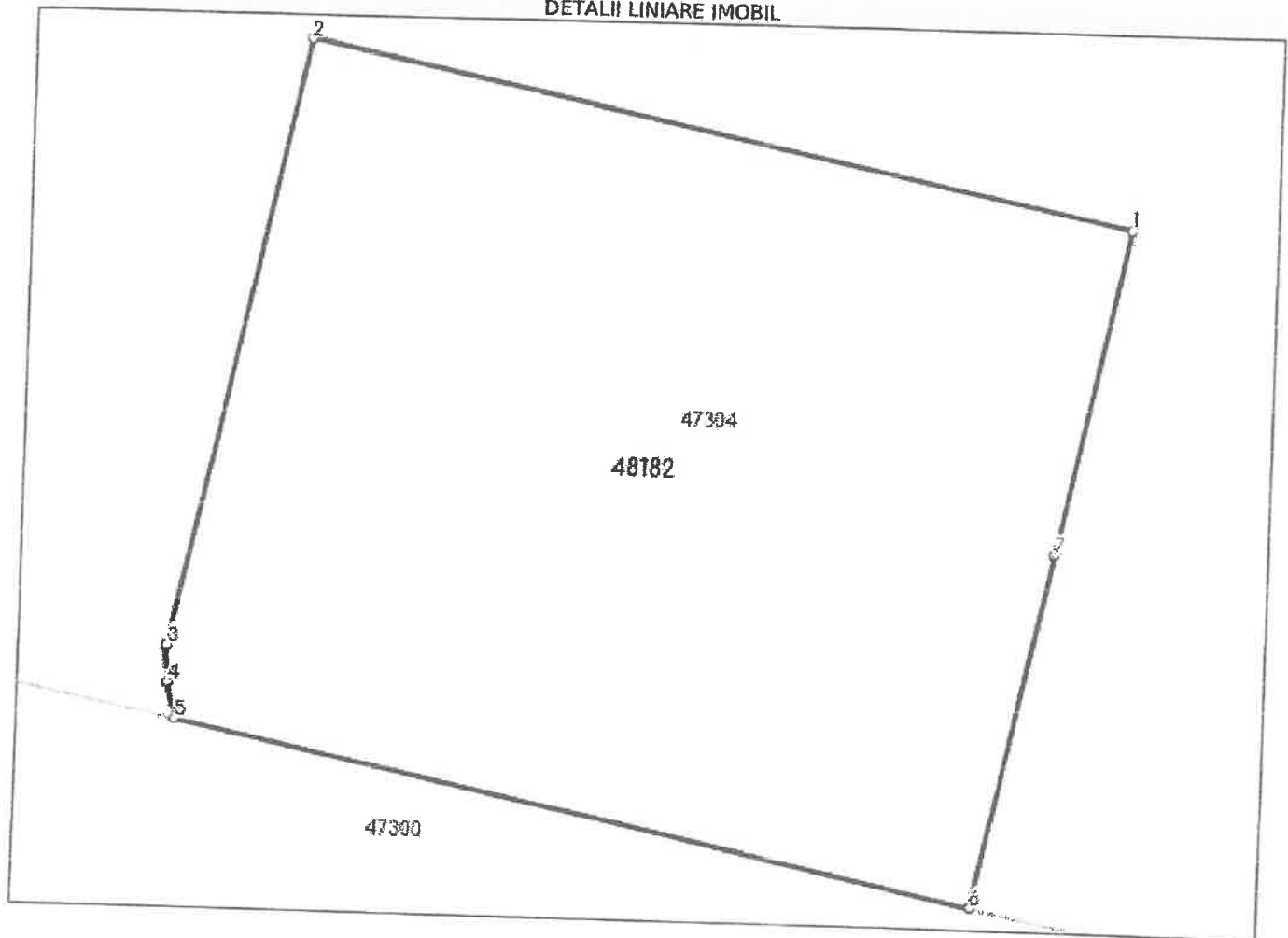
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48182	752	Lotul 25 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	752	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.111
2	3	22.416
3	4	1.33
4	5	1.368
5	6	29.299
6	7	12.994

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	12.0

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1740 RON, -Chitanța externă nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

59 000 €

25 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.736 RON /luna
Avans: 43.808 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcu

Prezentare generală

Suprafață	2.360 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuVCH>

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

Caras-Severin (judet), Strada Lăgărașului-nuill, Caras-Severin (judet), Lunca Barzavei, Caras-Severin (judet), Resita

55 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.618 RON /luna
Avans: 40.838 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	2.877 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	urbana
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-IDuVCH>

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale noua, Caras-Severin (judet), Valea Domaniului
Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

Propune un pret

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credit

Prezentare generală

Suprafață

2.355 m²

Tip teren

Cere informații

Locatie

Cere informații

Dimensiuni

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>





RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 48164 ; Resita,**

Suprafata teren (mp):

400

Numar cadastral:

48164

Luna si anul elaborarii:

18.05.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

35878/18.05.2023

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284
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 **18.05.2023** 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 = **4,9610** LEI
1 USD = **4,5816** 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 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 400 Adresa: CF 48164 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	8.000	39.688		
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 reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare in cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere,** determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

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

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglemnetarile 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 intravilan
Suprafata terenului mp.:	400
Numar cadastral:	48164
Carte Funciara	48164
Adresa:	CF 48164 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48164 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

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 48164 ; Resita,	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48164
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Relevau 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 rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

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= 20,00 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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 400 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

39.688

LEI

8.000

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.

15514

inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48164 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48164			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		400,00 [mp]			
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
	Drum în panta		pavat cu balast		
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



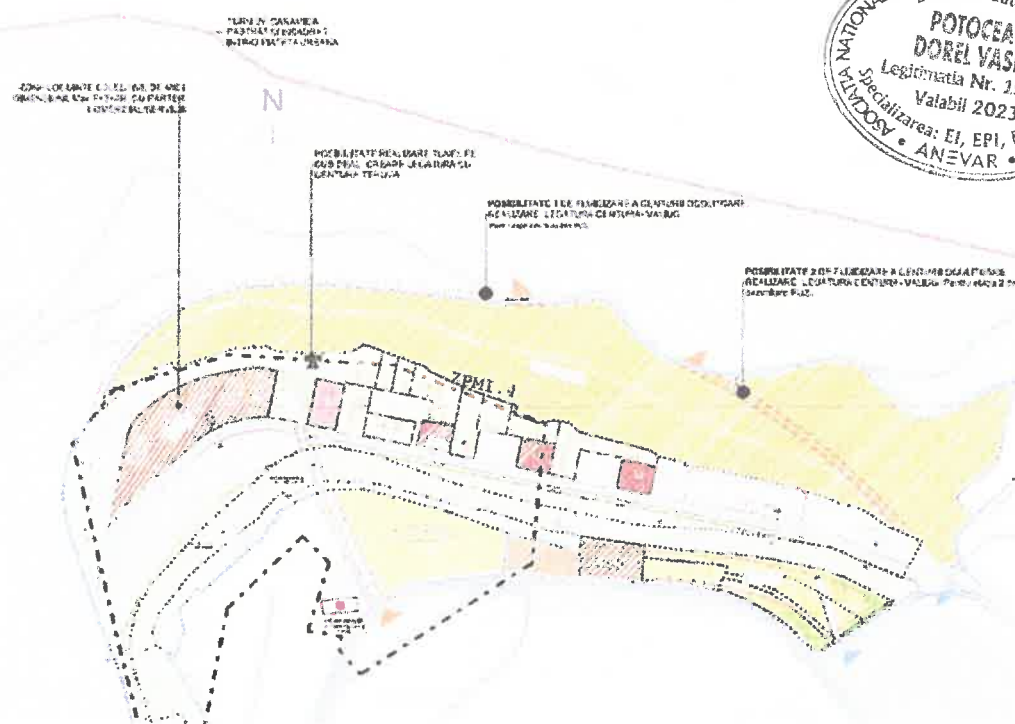
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil 45...60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U , în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Află în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între munții			



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 proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	Sp. Județean	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	25,00	19,00	22,00
		0,8	1	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	20,000	19,000	19,800
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	Sp. Judetean	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafata terenului [mp]	400,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona in sistematie	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona in sistematie	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48164 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100131903843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48164	400	Teren neimprejmuit; Lotul 12 / Zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48164 a imobilului cu numărul cadastral 48164 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47304 înscris în cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

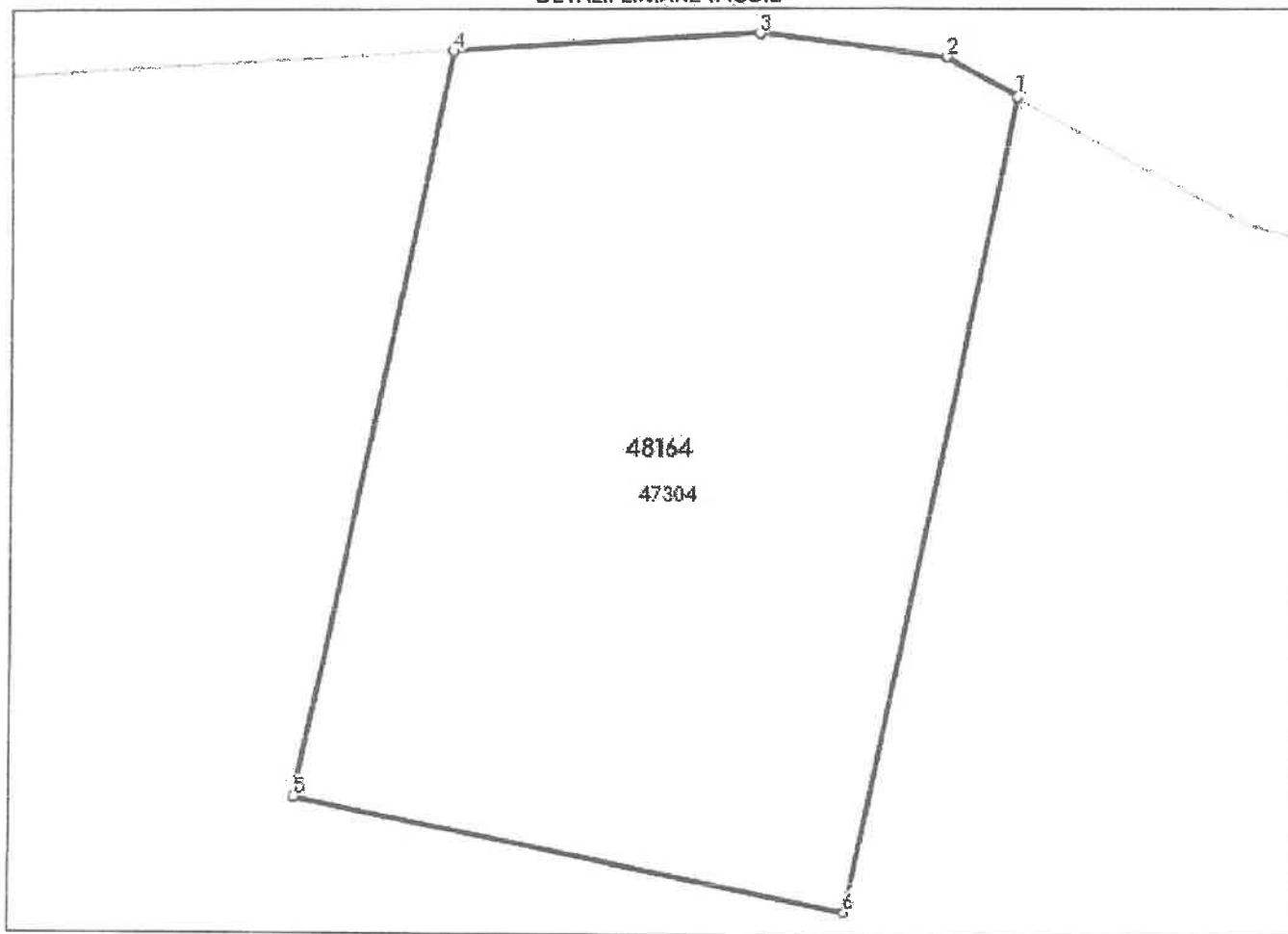
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48164	400	Lotul 12 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	400	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.355
2	3	5.531
3	4	9.007
4	5	22.484
5	6	16.522
6	1	24.53

**** 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 1740 RON, -Chitanta externa nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-04-2023

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

59 000 €

25 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.736 RON /luna

Avans: 43.808 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcu

Prezentare generală

Suprafață	2.360 m²
Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-4d-978-ID:WCH>

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

Caras-Severin (judet), strada Fagurascului-Pull, Caras-Severin (judet), Lunca Barzavei, Caras-Severin (judet), Resita

55 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.618 RON /luna

Avans: 40.838 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	2.877 m²
Tip teren	Cere informații
Locație	urbana
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-ID:dra>

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nuli, Caras-Severin (judet), Valea Domaniului
Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

Propune un pret

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credit

Prezentare generală

Suprafată	2.355 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>



INTRARE NR. 36692
Ziua 22 Luna 05 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 48166 ; Resita,**

Suprafata teren (mp): **442**

Numar cadastral: **48166**

Luna si anul elaborarii: **18.05.2023**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **35878/18.05.2023**

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comerțului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284

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 **18.05.2023** 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 = **4,9610** LEI

1 USD = **4,5816** 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 cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 442 Adresa: CF 48166 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	8.840	43.855		
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:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

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

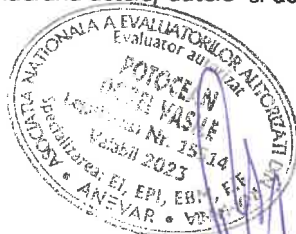
Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.

Se presupune ca se pot obtine sau 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 intravilan
Suprafata terenului mp.:	442
Numar cadastral:	48166
Carte Funciara	48166
Adresa:	CF 48166 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48166 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

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 48166 ; Resita,	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48166
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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: Insectia la fata locului



Insectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

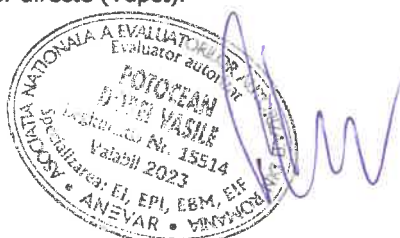
Date de piata si surse de informare:

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:

V _{upct} =	20,00	EUR/mp
---------------------	-------	--------

unde V_{upt} =valoarea unitara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe

Având în vedere că metoda comparației este cea care utilizează ca date de bază valori unitare de tranzacționare, evaluatorul estimează că valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe este adecvată scopului evaluării.

Valoarea de piata a terenului este: **20,00 EUR/mp** sau **99,22 LEI/mp**

Suprafata terenului : **442 mp**

<u>Val.de piata a terenului Vpt=</u>	43.855	LEI
	8.840	EUR



2. Declarația de conformitate:

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

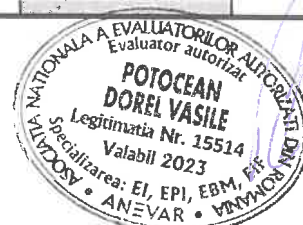
Inq. Potocean Dorel *in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.*

15514 *inciner*

Ca laborator de evaluare 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48166 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48166			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		442,00 [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 Vuit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
			Drum in panta	pavat cu balast	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazoși			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil 45...60% *
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu somaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U , în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava			



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 proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	Sp.Judetean	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*)	25,00	19,00	22,00
	tranzactii	0,8	1	0,9
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	20,000	19,000	19,800
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	Sp.Judetean	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafata terenului [mp]	442,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	1,90	0,00
	Pret corectat		20,00	20,90	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	20,90	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona în sistemizare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanța mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	20,90	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona în sistemizare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	20,90	19,80
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			20,00	20,90	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	1,90	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48166 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100131903843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48166	442	Teren neîmprejmuit; Lotul 14 / Zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48166 a imobilului cu numărul cadastral 48166 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47304 înscris în cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, Inscrisa prin incheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, inscisa prin incheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Resița, inscisa prin incheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

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

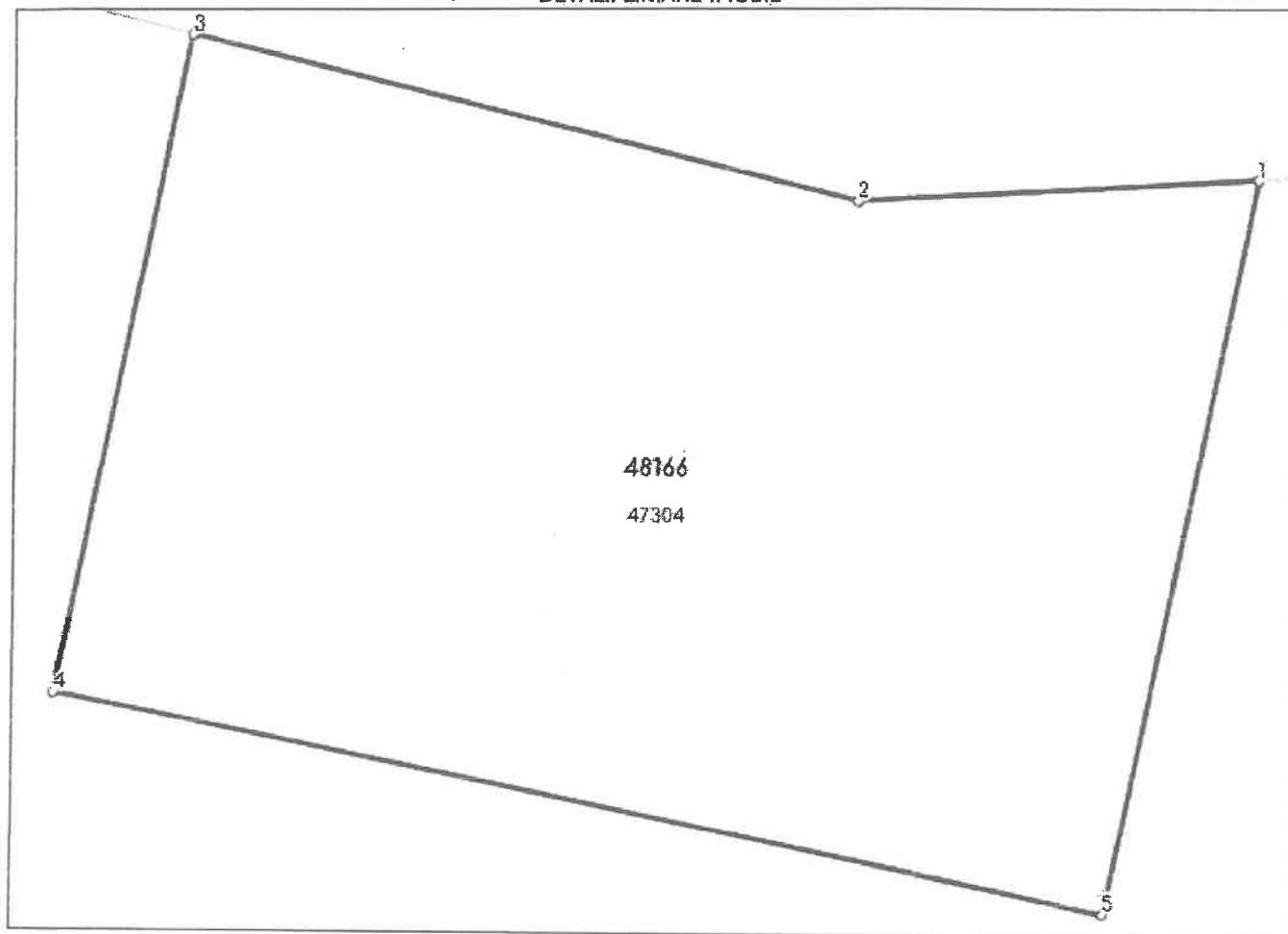
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48166	442	Lotul 14 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	442	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.893
2	3	16.95
3	4	16.704
4	5	26.5
5	1	18.524

** 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 1740 RON, -Chitanta externa nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-04-2023

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

[Caras-Severin \(judet\), Resita](#) [Caras-Severin \(judet\), Resita](#), [Caras-Severin \(judet\), Resita](#)

59 000 €

25 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.736 RON /luna

Avans: 43.808 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcul

Prezentare generală

 Suprafață	2.360 m ²
 Tip teren	Cere informații
 Locatie	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.stona.ro/rc/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuWCH>

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

[Caras-Severin \(judet\), Strada 13 Barzaului nou, Caras-Severin \(judet\), Lunca Barzavei, Caras-Severin \(judet\), Resita](#)

55 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.618 RON /luna

Avans: 40.838 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

 Suprafață	2.877 m ²
 Tip teren	Cere informații
 Locatie	urbana
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.stona.ro/rc/oferta/teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-IDuBa>

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

 Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale nr.1, Caras-Severin (judet), Valea Domaniului
 Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credit](#)

Prezentare generală

 Suprafață

2.355 m²

 Tip teren

[Cere informații](#)

 Locatie

[Cere informații](#)

 Dimensiuni

[Cere informații](#)

 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.stona.ro/ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>



Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
 și Privat al Municipiului Resița
 Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
 Email: patrimoniu@primariaresita.ro
 INTRARE NR. 86732
 Ziua 22 Luna 05 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 48163 ; Resita,**

Suprafata teren (mp): **353**

Numar cadastral: **48163**

Luna si anul elaborarii: **18.05.2023**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **35878/18.05.2023**

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEA

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284
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 **18.05.2023** 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 = **4,9610** LEI
1 USD = **4,5816** 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 cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 353 Adresa: CF 48163 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	7.060	35.025		
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 in cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

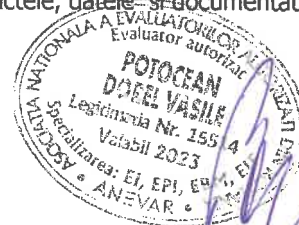
In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini.

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

Se presupune ca se pot obtine sau 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 granitele descrise si **nu exista nici o servitute.**

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	353
Numar cadastral:	48163
Carte Funciara	48163
Adresa:	CF 48163 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48163 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

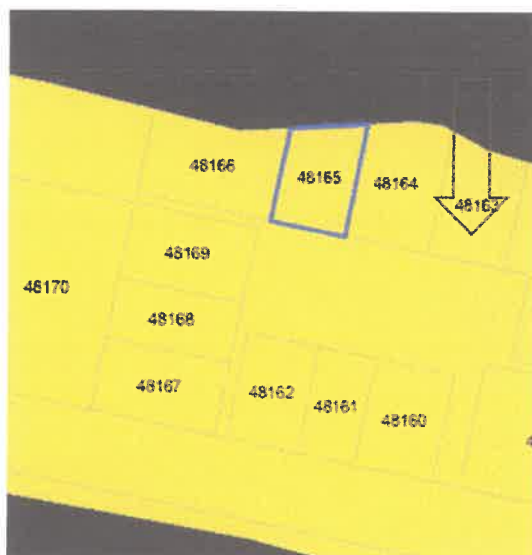
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 48163 ; Resita,	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48163
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: Insectia la fata locului



Insectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

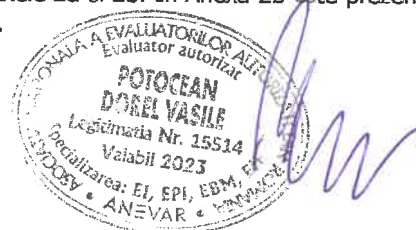
Date de piata si surse de informare:

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= 20,00 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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 353 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

35.025

LEI

7.060

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.

15514

inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de 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: **MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT**
 Amplasamentul proprietății/Adresa: **CF 48163 ; Resita,**
 Numărul cadastral și al parcelei: **48163**
 Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): **353,00 [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		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C

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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacenta	

3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
			Drum in panta	pavat cu balast	

4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	

5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				

6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



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



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 s și a valorilor $Vuct1...n$ și $Vuct$):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	Sp. Judetean	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp) - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	25,00	19,00	22,00
		0,8	1	0,9
		20,000	19,000	19,800
		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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.

TEREN DE EVALUARE
PENTRU SCURTAREA
BUNULUI PATRIMONIUL

CONTOURUL DE EVALUARE
DETERMINAT DE CANTITATE
LIVRARE DE TEREN

N

POSSIBILITATE DE REALIZARE A
SUBSOLULUI DE CANTITATE
DETERMINAT DE CANTITATE

POSSIBILITATE DE REALIZARE A
SUBSOLULUI DE CANTITATE
DETERMINAT DE CANTITATE

POSSIBILITATE DE REALIZARE A
SUBSOLULUI DE CANTITATE
DETERMINAT DE CANTITATE



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) -		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	Sp. Județean	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafața terenului [mp]	353,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona în sistematie	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanța mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona în sistematie	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate în urma aplicării			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			20,00	EUR/ mp	





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 48163 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100131903843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48163	353	Teren neîmprejmuit; Lotul 11 / Zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48163 a imobilului cu numărul cadastral 48163 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47304 înscris în cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL REȘIȚA, -DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, inscrisa prin incheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Resița, inscrisa prin incheierea nr. 14310 din 01/04/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

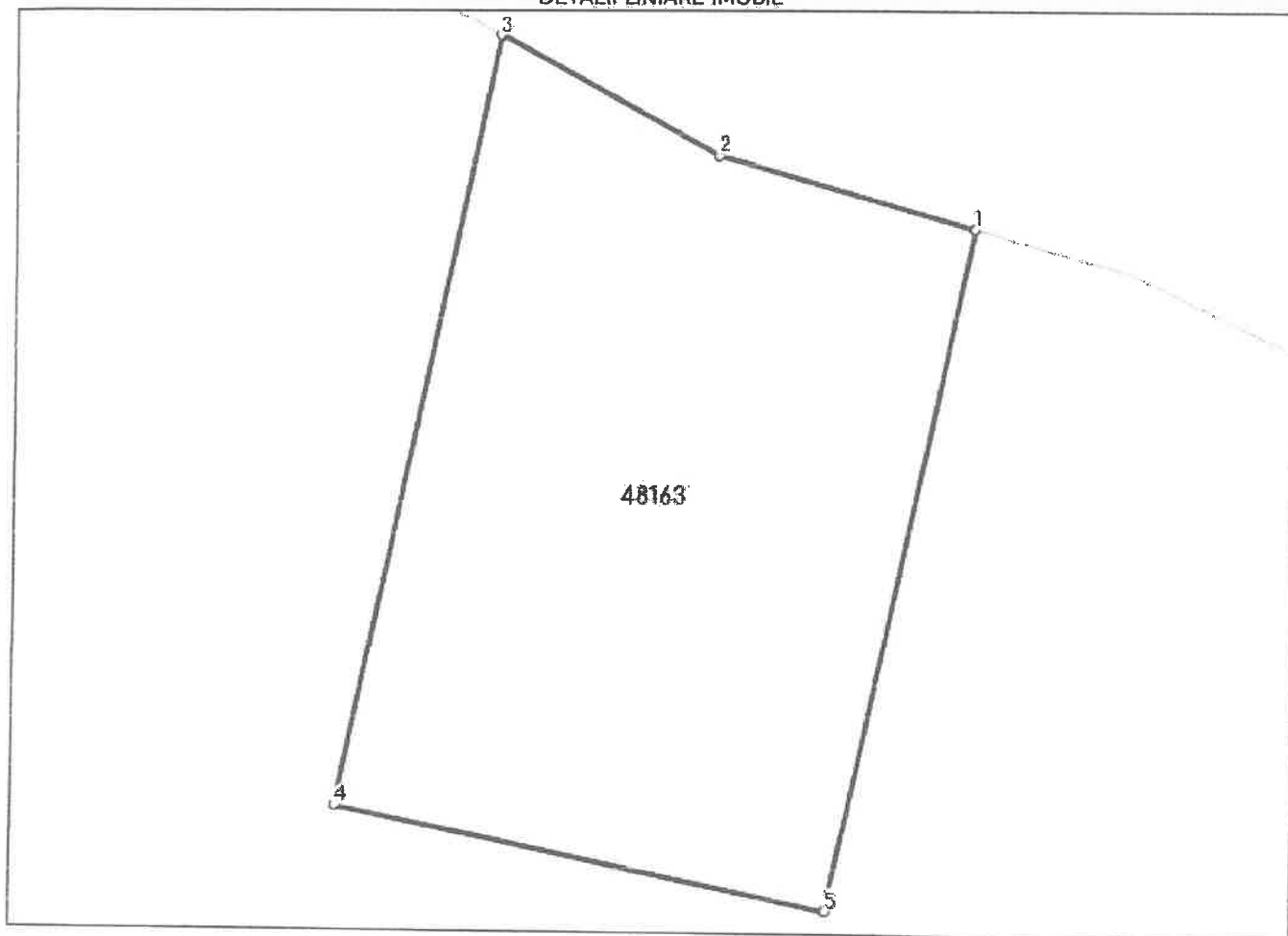
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48163	353	Lotul 11 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	353	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.277
2	3	7.709
3	4	24.53
4	5	15.57
5	1	21.635

** 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 1740 RON, -Chitanța externă nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-04-2023

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

[Caras-Severin \(judet\), Resita, Caras-Severin \(judet\), Resita, Caras-Severin \(judet\)](#)

59 000 €

25 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.736 RON /luna

Avans: 43.808 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calcul](#)

Prezentare generală

 Suprafață	2.360 m²
 Tip teren	Cere informații
 Locatie	Cere informații
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.slon.ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuVCH>

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

[Caras-Severin \(judet\), Strada Căpărașului noul, Caras-Severin \(judet\), Lunca Barzavei, Caras-Severin \(judet\), Resita](#)

55 000 €

19 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.618 RON /luna

Avans: 40.838 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

 Suprafață	2.877 m²
 Tip teren	Cere informații
 Locatie	urbana
 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații

<https://www.slon.ro/oferta/teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-IDuH3>

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

 Caras-Severin (judet), Strada Ion Luca Caragiale null, Caras-Severin (judet), Valea Domaniului
Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.530 RON /luna

Avans: 38.610 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credit](#)

220470

Prezentare generală

 Suprafață

2.355 m²

 Tip teren

[Cere informații](#)

 Locatie

[Cere informații](#)

 Dimensiuni

[Cere informații](#)

 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>



INTRARE NR.

36696

Ziua

22

Luna

05

Anul

2023



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: **CF 48186 ; Resita,**

Suprafata teren (mp):

271

Numar cadastral:

48186

Luna si anul elaborarii:

18.05.2023

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

35878/18.05.2023

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284

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 **18.05.2023** 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 = **4,9610** LEI
1 USD = **4,5816** 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	cumparare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					18.05.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 271 Adresa: CF 48186 ; Resita,	MUNICIPIUL RESITA- DOMENIUL PRIVAT	5.420	26.889		
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:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a efectuat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe cele rezultate din inspectia la fata locului.

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

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglemnetarile 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 granitele descrise si nu exista nici o servitute.

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan
Suprafata terenului mp.:	271
Numar cadastral:	48186
Carte Funciara	48186
Adresa:	CF 48186 ; Resita,
Document de proprietate:	CF 48186 ; Resita,
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT

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 48186 ; Resita,	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	48186
Releveul 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: Insectia la fata locului



Insectia la fata locului

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

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona rezidentiala la limita din spre padure din cadrul municipiului Resita. Zona provine din dezafectarea unei foste fabrici de samota. Accesul se face pe un drum auto balastat.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Curti constructii

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= 20,00 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: 20,00 EUR/mp sau 99,22 LEI/mp

Suprafata terenului : 271 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

26.889

LEI

5.420

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 ANEFAR nr.

15514

inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de 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:		MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT			
Amplasamentul proprietății/Adresa:		CF 48186 ; Resita,			
Numărul cadastral și al parcelei:		48186			
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):		271,00 [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		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica	Periferica	Zona C
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.		100-200	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacenta	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):				
	Drum în panta		pavat cu balast		
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):				
	- geometrie (formă regulată –			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau				
	- construibil		X		
	- construibil condiționat și cu				
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gazosi			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)			
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT	%		Construibil 45...60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- construibil normal		X	
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localități cu mono-industrie mare		X	
	- localități cu șomaj ridicat		X	
	- localități cu poluare deosebită a			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U , în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi.			



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 s și a valorilor $V_{uct1...n}$ și V_{uct}):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Km.6	Sp.Judetean	Km.4
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2360	2677	5744
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanta mare
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp].	25,00	19,00	22,00
	oferte*)	0,8	1	0,9
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	20,000	19,000	19,800
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023

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.

TURNUL CARANTINA
"PENTRU" SI "BUCURAT"
BUCURAT SI "BUCURAT"
BUCURAT SI "BUCURAT"

DRUMUL CARANTINA
"PENTRU" SI "BUCURAT"
BUCURAT SI "BUCURAT"
BUCURAT SI "BUCURAT"

POSSIBILITATE REALIZARE TRASEU PE
ALTE DRUMURI CIRCUMFERENȚIALE CU
CENTRUL TERENULUI

POSSIBILITATE DE REALIZARE A CENITURILOR CIRCUMFERENȚIALE
PE ALTE DRUMURI CIRCUMFERENȚIALE CU
CENTRUL TERENULUI

POSSIBILITATE DE REALIZARE A CENITURILOR CIRCUMFERENȚIALE
PE ALTE DRUMURI CIRCUMFERENȚIALE CU
CENTRUL TERENULUI



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) –		20	19	20
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023	Storia.ro/iun.2023
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Stavila	Km.6	Sp.Judetean	Km.4
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
3	Suprafața terenului [mp]	271,00	2360	2677	5744
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	apa,gaz,curent, la distanța, zona în sistemizare	apa, curent	apa, gaz, curent	la distanța mare
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	Zona în sistemizare	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		20,00	19,00	19,80
Valori unitare totale rezultate în urma aplicării			20,00	19,00	19,80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0,00	0,00	0,00
Valoarea unitara de piața de comparație rezultată			20,00	EUR/ mp	



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 48186 Reșița

Nr. cerere	19668
Ziua	13
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare

100131903843



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resița, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48186	271	Teren neîmprejmuit; Lotul 23 / Zona Stavila

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19668 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. 1188, din 12/04/2023 emis de Dobre Florica;		
B1	Se înființează cartea funciara 48186 a imobilului cu numărul cadastral 48186 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47304 înscris în cartea funciara 47304;	A1
Act Notarial nr. 248, din 20/01/2022 emis de Neamtu Cornelia;		
B2	Se înființează cartea funciara 47304 a imobilului cu numărul cadastral 47304 / UAT Reșița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 47206 înscris în cartea funciara 47206;	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 2875 din 26/01/2022;</i>		
Act Notarial nr. 1571, din 01/04/2019 emis de Neamtu Cornelia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 / B.4
1) MUNICIPIUL REȘITA, -DOMENIUL PRIVAT		
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 2875 din 26/01/2022; pozitie transcrisa din CF 47206/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 60627 din 24/11/2021; pozitie transcrisa din CF 30653/Resița, înscrisa prin încheierea nr. 14310 din 01/04/2019;</i>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 08/02/2023 emis de Primăria Reșița;		
B4	În baza Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Reșița nr15/26.01.2023, imobilul din A1 trece din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Reșița	A1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47304/Reșița, înscrisa prin încheierea nr. 7073 din 08/02/2023;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

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

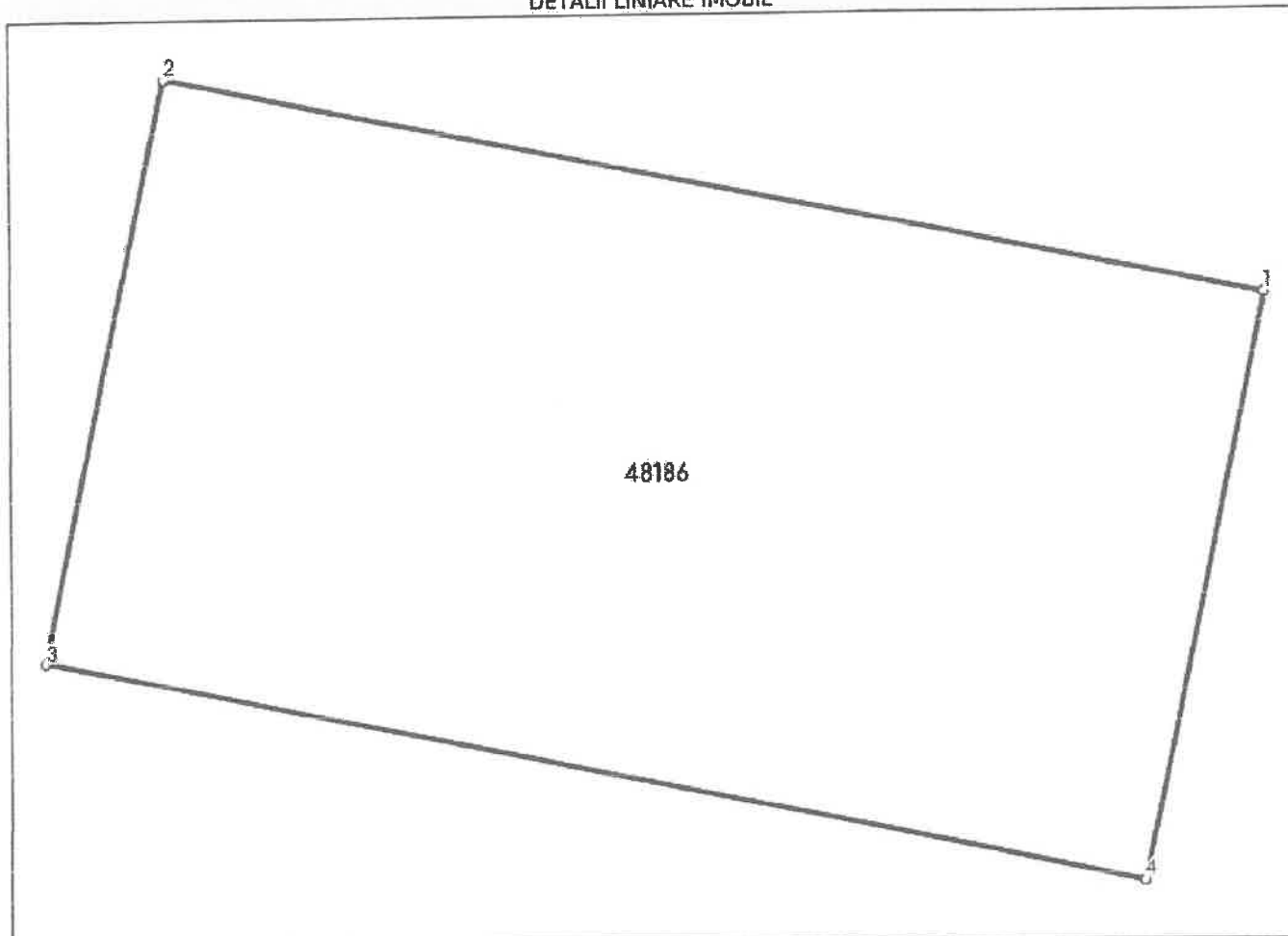
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48186	271	Lotul 23 / Zona Stavila

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	271	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.497
2	3	12.033
3	4	22.501
4	1	12.065

** 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 1740 RON, -Chitanta externa nr.237882/12-04-2023 în suma de 1740, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

19-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Teren 2360 mp, KM 6, ID 978

Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet), Resita, Caras-Severin (judet)

59 000 €

25 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 1.736 RON /luna
Avans: 43.808 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calcu

Prezentare generală

Suprafață	2.360 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	Cere informații
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2360-mp-km-6-id-978-IDuWCH

Reșița, teren intravilan / extravilan 2877 mp, zonă Spitalul Județean

Caras-Severin (judet), Strada Fagarasului null, Caras-Severin (judet), Lunca Razavei, Caras-Severin (judet), Resita

55 000 €

19 €/m²

Propune un pret

Rata estimata: 1.618 RON /luna
Avans: 40.838 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	2.877 m²
Tip teren	Cere informații
Locatie	urbana
Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații

https://www.storia.ro/ro/oferta/rea-teren-intravilan-extravilan-2877-mp-zona-spitalul-județean-IDuRa

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

 Caras-Severin (judet), Strada 101, Loc: Caragiale nuli, Caras-Severin (judet), Valea Domanului, Caras-Severin (judet), Resita

52 000 €

[Propune un pret](#)

Rata estimata: 1.530 RON /luna
Avans: 38.610 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credit](#)

22640

Prezentare generală

 Suprafață

2.355 m²

 Tip teren

[Cere informații](#)

 Locatie

[Cere informații](#)

 Dimensiuni

[Cere informații](#)

 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/resita-teren-investitie-2355-mp-IDmmEN>



PRESENȚE DE ȘEȘINTĂ,
TOM LUCIAN TURUȚA



CONTRASEMNEAZĂ
ȘEFUL GENERAL
LUCIAN CORNEA



Anexa 1 la HCL nr. 323/24.06.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a unor imobile: Lotul 1 - teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, Lotul 2 - teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, Lotul 3 - teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, Lotul 4 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, Lotul 5 - teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, Lotul 6 - teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, Lotul 7 - teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, Lotul 8 - teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, Lotul 9 - teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, Lotul 10 - teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, Lotul 11 - teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, Lotul 12 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, Lotul 13 - teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situate administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

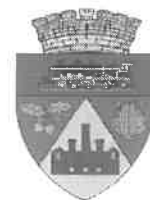
Date generale-premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 129 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Scopul elaborării studiului de oportunitate Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Reșița stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzarilor.

Municipiul Reșița intenționează să vândă următoarele imobile pe loturi: Lotul 1 - teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, Lotul 2 - teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, Lotul 3 - teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, Lotul 4 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, Lotul 5 - teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, Lotul 6 - teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, Lotul 7 - teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, Lotul 8 - teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, Lotul 9 - teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, Lotul 10 - teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, Lotul 11 - teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, Lotul 12 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, Lotul 13 - teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situate administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin vânzarea acestor terenuri, municipiul Reșița urmărește ca investițiile ce se vor realiza de către adjudecatarii licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială a municipiului Reșița.



Terenul se vinde în scopul edificării unor construcții-case de locuit în municipiul de pe Bârzava, pentru a răspunde necesității cetățenilor acestui municipiu.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilele (terenurile) sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilele care sunt propuse pentru vânzare sunt, situate administrativ în municipiul Reșița, zona Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și categoria de folosință de curți-construcții, și condiționările precizate în certificatele de urbanism, eliberate pentru fiecare lot în parte.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilele care sunt propuse a fi vândute se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilele propuse pentru a fi vândute fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini de care sunt grevate: terenurile nu sunt grevate de sarcini.

Elemente tehnice

Activitățile - Terenurile pot fi valorificate pentru destinațiile prevăzute în certificatele de urbanism eliberate pentru fiecare lot de teren în parte.

Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

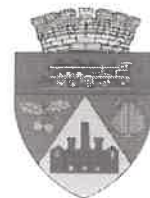
- atragera de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte unde se afla localizat terenul;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru terenuri se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică pe loturi.

Date referitoare la procedura de vânzare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Reșița de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație;
- oferanții se vor putea înscrie la licitație pentru: Lotul 1 - teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, Lotul 2 - teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, Lotul 3 - teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, Lotul 4 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, Lotul 5 - teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, Lotul 6 - teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, Lotul 7 - teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, Lotul 8 - teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, Lotul 9 - teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, Lotul 10 - teren în suprafață



de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, Lotul 11 - teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, Lotul 12 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, Lotul 13 - teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situate administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița;

- Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 90 zile de la data încheierii contractului.

-Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare, cu excepția taxelor care prin efectul legii cad în sarcina vânzătorului;

-Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către cumpărător în registrele de publicitate imobiliară.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 90 de zile.

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Dimcea Florin**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOM LUCIAN HURUIĂLA**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BOULIC**





ANEXA 2 LA HCL NR. 323/24.06.2023

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

Pentru vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a unor imobile: Lotul 1 - teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, Lotul 2 - teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, Lotul 3 - teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, Lotul 4 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, Lotul 5 - teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, Lotul 6 - teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, Lotul 7 - teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, Lotul 8 - teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, Lotul 9 - teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, Lotul 10 - teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, Lotul 11 - teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, Lotul 12 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, Lotul 13 - teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situate administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

Ofertanții interesați, persoane fizice/juridice cu domiciliul în România, pentru a participa la licitația publică, pentru cumpărarea terenurilor: Lotul 1 - teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, Lotul 2 - teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, Lotul 3 - teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, Lotul 4 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, Lotul 5 - teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, Lotul 6 - teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, Lotul 7 - teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, Lotul 8 - teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, Lotul 9 - teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, Lotul 10 - teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, Lotul 11 - teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, Lotul 12 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, Lotul 13 - teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situate administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, organizată în conformitate cu prevederile HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, vor depune la sediul concedentului – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița”, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură - până la data de _____ ora 14:00, documentația de licitație pentru terenurile nominalizate în anunțul publicat în presă și care urmează a fi supus licitației publice în vederea vânzării acestora.

I. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

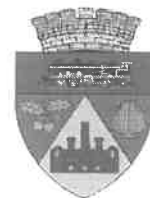
Pentru persoane fizice:

- a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.
- b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei**;



c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:

- **pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, garanția este în sumă de 2250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- **pentru Lotul 2: terenul în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- **pentru Lotul 3: teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, garanția este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- **pentru Lotul 4: teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- **pentru Lotul 5 teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, garanția este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- **pentru Lotul 6: teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, garanția este în sumă de 2100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- **pentru Lotul 7: teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, garanția este în sumă de 2100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- **pentru Lotul 8: teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, garanția este în sumă de 2300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- **pentru Lotul 9: teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, garanția este în sumă de 2250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- **pentru Lotul 10: teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, garanția este în sumă de 1300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**
- **pentru Lotul 11: teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, garanția este în sumă de 1300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**



- pentru Lotul 12: teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 13: teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, garanția este în sumă de 1000 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Cazier fiscal și Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Copie xerox a chitanței de 50 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de 50 lei;

c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:

- pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, garanția este în sumă de 2250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 2: terenul în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 3: teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, garanția este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 4: teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 5 teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, garanția este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;



- pentru Lotul 6: teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, garanția este în sumă de 2100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 7: teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, garanția este în sumă de 2100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 8: teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, garanția este în sumă de 2300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 9: teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, garanția este în sumă de 2250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 10: teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, garanția este în sumă de 1300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 11: teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, garanția este în sumă de 1300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 12: teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 13: teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, garanția este în sumă de 1000 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Cazier fiscal și Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

g) Copie xerox a chitanței de 50 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

i) Certificat de înregistrare al firmei.



2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licităția publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat și data licitației.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;

b) oferta trebuie să fie fermă;

c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) **prețul minim de pornire:**

- pentru **Lotul 1:** teren în suprafață de 749 mp, identificat în identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 14980 euro, conform raportului de evaluare nr. 36708/22.05.2023, la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 2:** teren în suprafață de 334 mp, identificat în identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 6.680 euro, conform raportului de evaluare nr. 36687/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 3:** teren în suprafață de 368 mp, identificat în identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 7360 euro, conform raportului de evaluare nr. 36734/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;



- pentru **Lotul 4:** teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 7060 euro, conform raportului de evaluare nr. 36746/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 5:** teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 7320 euro, conform raportului de evaluare nr. 36728/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 6:** teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 13.040 euro, conform raportului de evaluare nr. 36724/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 7:** teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 13.000 euro, conform raportului de evaluare nr. 36715/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 8:** teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 15200 euro, conform raportului de evaluare nr. 36719/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 9:** teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 15.040 euro, conform raportului de evaluare nr. 36718/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 10:** teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 8000 euro, conform raportului de evaluare nr. 36689/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim



ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 11:** teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 8840 euro, conform raportului de evaluare nr. 36692/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- , pentru **Lotul 12:** teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 7060 euro, conform raportului de evaluare nr. 36732/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-pentru **Lotul 13:** teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 5420 euro, conform raportului de evaluare nr. 36696/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

g) ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

II. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.

9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrace oferta sau nu se prezintă la licitație;
- b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrace, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare-cumpărare.



III. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.*

14. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

17. *Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.*

ORGANIZATOR

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Dimcea Florin

PREȘEDINTE DE ȘEIMINĂ
TOM LUCIAN HURUIĂLA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR



C E R E R E

de participare la licitație

S.C./Subsemnatul _____ cu sediul/domiciliul în _____, str. _____, nr. _____ telefon _____ nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____ reprezentată prin _____ în calitate de _____ cu împuternicirea nr. _____ posesor al BI/CI _____ seria _____ nr. _____ eliberat de _____ la data CNP _____ prin prezenta solicit înscrierea la licitația publică din data de _____ în vederea cumpărării unui imobil teren în suprafața de _____ mp, identificat în CF nr. _____ Reșița, nr. cad. _____, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița
Declar pe proprie răspundere că accept condițiile prevăzute în documentele licitației.

O F E R T A N T

(Numele și prenumele, semnătura și ștampila)

Reșița, _____



ANEXA NR. 3 la HCL nr. 323/24.06.2023

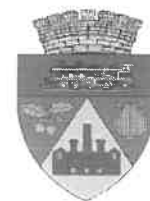
CAIET DE SARCINI

Pentru vânzarea prin licitație publică pe loturi, în condițiile legii, a unor imobile: Lotul 1 - teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, Lotul 2 - teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, Lotul 3 - teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, Lotul 4 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, Lotul 5 - teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, Lotul 6 - teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, Lotul 7 - teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, Lotul 8 - teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, Lotul 9 - teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, Lotul 10 - teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, Lotul 11 - teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, Lotul 12 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, Lotul 13 - teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situate administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița

I.1. Informații generale privind obiectul vânzării

Potrivit art. 129 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Obiectul prezentului caiet de sarcini este vânzarea prin licitație publică a unor imobile: Lotul 1 - teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, Lotul 2 - teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, Lotul 3 - teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, Lotul 4 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, Lotul 5 - teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, Lotul 6 - teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, Lotul 7 - teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, Lotul 8 - teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, Lotul 9 - teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, Lotul 10 - teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, Lotul 11 - teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, Lotul 12 - teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, Lotul 13 - teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situate administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița.



Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Reșița și au categoria de folosință de curți construcții.

Pentru vânzarea imobilelor prevăzute mai sus s-au eliberat Certificatele de urbanism: nr. 232, nr. 221, nr. 231, nr. 230, nr. 229, nr. 228, nr. 227, nr. 226, nr. 225, nr. 224, nr. 223, nr. 222, nr. 220/20.06.2023;

I.2. Elemente de preț

Prețul minim de pornire:

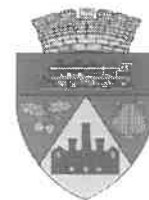
- pentru **Lotul 1:** teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 14980 euro, conform raportului de evaluare nr. 36708/22.05.2023, la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 2:** teren în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 6.680 euro, conform raportului de evaluare nr. 36687/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 3:** teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 7360 euro, conform raportului de evaluare nr. 36734/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 4:** teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 7060 euro, conform raportului de evaluare nr. 36746/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 5:** teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 7320 euro, conform raportului de evaluare nr. 36728/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;



- pentru **Lotul 6:** teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 13.040 euro, conform raportului de evaluare nr. 36724/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 7:** teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 13.000 euro, conform raportului de evaluare nr. 36715/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 8:** teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 15200 euro, conform raportului de evaluare nr. 36719/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 9:** teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 15.040 euro, conform raportului de evaluare nr. 36718/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 10:** teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 8000 euro, conform raportului de evaluare nr. 36689/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 11:** teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 8840 euro, conform raportului de evaluare nr. 36692/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- , pentru **Lotul 12:** teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 7060 euro, conform raportului de evaluare nr. 36732/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim



ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-pentru **Lotul 13**: teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 5420 euro, conform raportului de evaluare nr. 36696/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

I. 3 Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil **Elemente juridice**

Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilele (terenurile) sunt situate în intravilanul municipiului Reșița. Imobilele care sunt propuse pentru vânzare sunt, situate administrativ în municipiul Reșița, zona Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița și categoria defolosință de curți construcții, și condiționările precizate în certificatele de urbanism, eliberate pentru fiecare lot în parte.

Persoana juridică care îl administrează:

Imobilele care sunt propuse a fi vândute se află în administrarea directă a municipiului Reșița;

Situația juridică actuală: în prezent, imobilele propuse pentru a fi vândute fac parte din domeniul privat al municipiului Reșița.

Sarcini de care sunt grevate: terenurile nu sunt grevate de sarcini.

I.4. Elemente tehnice

Activitățile - Terenurile pot fi valorificate pentru destinațiile prevăzute în certificatele de urbanism eliberate pentru fiecare lot de teren în parte.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Elemente economice: Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Reșița;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei viitoare zone rezidențiale compacte unde se afla localizat terenul;
- implementarea unui obiectiv cu impact economic și social asupra comunității locale;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

Prețul adjudecat la licitație pentru terenuri se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Modalitatea de organizare a licitației: Tipul de licitație va fi licitație publică pe loturi.

I.5 Termene



Licitația publică va avea loc în ziua de _____, începând cu ora 13, la sediul Primăriei municipiului Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat și data licitației.

Contractul de vânzare-cumparare va fi încheiat în formă autentică și va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

II. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE - PREZENTAREA OFERTELOR

1. Ofertele vor cuprinde următoarele documente:

Pentru persoane fizice:

a) Cererea-declarație de participare la licitația publică pentru teren.

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de **50 lei** ;

c) Dovada depunerii garanției de participare , după cum urmează:

- **pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, garanția este în sumă de 2250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**

- **pentru Lotul 2: terenul în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**

- **pentru Lotul 3: teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, garanția este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**

- **pentru Lotul 4: teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**

- **pentru Lotul 5 teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, garanția este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**

- **pentru Lotul 6: teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, garanția este în sumă de 2100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**

- **pentru Lotul 7: teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, garanția este în sumă de 2100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;**



- pentru Lotul 8: teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, garanția este în sumă de 2300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 9: teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, garanția este în sumă de 2250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 10: teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, garanția este în sumă de 1300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 11: teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, garanția este în sumă de 1300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 12: teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

- pentru Lotul 13: teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, garanția este în sumă de 1000 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Cazier fiscal și Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Copie xerox a chitanței de 50 lei pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

g) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

Pentru persoane juridice:

a) Cererea-declarație de participare la licitație pentru teren.

b) Dovada depunerii taxei de participare în valoare de 50 lei;

c) Dovada depunerii garanției de participare, după cum urmează:

- pentru Lotul 1: terenul în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, garanția este în sumă de 2250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;



- pentru Lotul 2: terenul în suprafață de 334 mp, identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 3: teren în suprafață de 368 mp, identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, garanția este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 4: teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 5 teren în suprafață de 366 mp, identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, garanția este în sumă de 1200 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 6: teren în suprafață de 652 mp, identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, garanția este în sumă de 2100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 7: teren în suprafață de 650 mp, identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, garanția este în sumă de 2100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 8: teren în suprafață de 760 mp, identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, garanția este în sumă de 2300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 9: teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, garanția este în sumă de 2250 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 10: teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, garanția este în sumă de 1300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 11: teren în suprafață de 442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, garanția este în sumă de 1300 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 12: teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, garanția este în sumă de 1100 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;
- pentru Lotul 13: teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, garanția este în sumă de 1000 lei (la care se adaugă cota legală de TVA) și care fie



se vor depune la casieria organizatorului licitației, fie se achită prin virament, cu ordin de plată în contul IBAN RO72TREZ1815006XXX000150, deschis la Trezoreria Reșița, cod fiscal 3228764;

d) Certificat fiscal privind plata la zi a impozitelor și taxelor datorate către Primăria Reșița emis de :

- Direcția Impozite și Taxe – Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 – corp II (lângă CEC);
- Adeverință de la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, Reșița – str. Petru Maior nr. 2, Bloc 800;

e) Cazier fiscal și Certificat fiscal că nu are datorii, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice Județul Caraș-Severin, precum și de la Direcția Generală a Finanțelor Publice unde își are domiciliul persoana juridică participantă;

f) Certificat de urbanism pus la dispoziție de vânzător cu documentele licitației;

g) Copie xerox a chitanței de **50 lei** pentru cumpărarea documentelor pentru licitație;

h) Copia actului de identitate al solicitantului, împuternicire legalizată prin Notariat, în cazul în care la licitație se prezintă o altă persoană decât solicitantul.

i) Certificat de înregistrare al firmei.

2. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care este incompletă sau care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate. Selecția ofertelor se va efectua în ziua licitației.

3. Licitația publică va avea loc în ziua de _____ începând cu ora **13:00** la sediul Primăriei Reșița, str. Piața 1 decembrie 1918 nr. 1A, sala de ședințe.

4. Oferta pentru licitație se depune într-un singur exemplar, în plic închis până cel târziu în data de _____, ora **14:00**, la sediul vânzătorului – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița, str. P. Maior nr. 2 (Bloc 800) – etaj III, Registratură. Pe plic se va scrie numele, adresa ofertantului, nominalizarea terenului solicitat și data licitației.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia pentru licitații, încheindu-se în acest sens un proces-verbal de constatare la deschiderea ofertelor, după care se va începe licitația propriu-zisă la care vor participa numai ofertele selecționate.

7. În legătură cu ofertele se precizează următoarele:

a) oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației și se depune în vederea participării la licitație;

b) oferta trebuie să fie fermă;

c) oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc;

d) organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;

e) depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a accepta condițiile prevăzute în caietul de sarcini și de a semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism;

f) **prețul minim de pornire:**

- pentru **Lotul 1:** teren în suprafață de 749 mp, identificat în CF nr. 48159 Reșița, nr. cad. 48159, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la prețul de pornire de 14980 euro, conform raportului de evaluare nr. 36708/22.05.2023, la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au



optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-pentru **Lotul 2:** teren în suprafață de 334 mp, identificat în identificat în CF nr. 48160 Reșița, nr. cad. 48160, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 6.680 euro, conform raportului de evaluare nr. 36687/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-pentru **Lotul 3:** teren în suprafață de 368 mp, identificat în identificat în CF nr. 48169 Reșița, nr. cad. 48169, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 7360 euro, conform raportului de evaluare nr. 36734/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 4:** teren în suprafață de 353 mp, identificat în identificat în CF nr. 48172 Reșița, nr. cad. 48172, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 7060 euro, conform raportului de evaluare nr. 36746/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 5:** teren în suprafață de 366 mp, identificat în identificat în CF nr. 48174 Reșița, nr. cad. 48174, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 7320 euro, conform raportului de evaluare nr. 36728/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 6:** teren în suprafață de 652 mp, identificat în identificat în CF nr. 48176 Reșița, nr. cad. 48176, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 13.040 euro, conform raportului de evaluare nr. 36724/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 7:** teren în suprafață de 650 mp, identificat în identificat în CF nr. 48171 Reșița, nr. cad. 48171, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 13.000 euro, conform raportului de evaluare nr. 36715/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

-pentru **Lotul 8:** teren în suprafață de 760 mp, identificat în identificat în CF nr. 48181 Reșița, nr. cad. 48181, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul



juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 15200 euro, conform raportului de evaluare nr. 36719/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 9:** teren în suprafață de 752 mp, identificat în CF nr. 48182 Reșița, nr. cad. 48182, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 15.040 euro, conform raportului de evaluare nr. 36718/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 10:** teren în suprafață de 400 mp, identificat în CF nr. 48164 Reșița, nr. cad. 48164, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 8000 euro, conform raportului de evaluare nr. 36689/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 11:** teren în suprafață de 3442 mp, identificat în CF nr. 48166 Reșița, nr. cad. 48166, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 8840 euro, conform raportului de evaluare nr. 36692/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- , pentru **Lotul 12:** teren în suprafață de 353 mp, identificat în CF nr. 48163 Reșița, nr. cad. 48163, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 7060 euro, conform raportului de evaluare nr. 36732/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

- pentru **Lotul 13:** teren în suprafață de 271 mp, identificat în CF nr. 48186 Reșița, nr. cad. 48186, situat administrativ în municipiul Reșița, Cartier Stavila, având regimul juridic de proprietate privată a municipiului Reșița, la pretul de pornire de 5420 euro, conform raportului de evaluare nr. 36696/22.05.2023 la care se adaugă cota legală de TVA, cu un pas minim ce reprezintă contravaloarea în lei a 50 euro, fără TVA, cu participarea tuturor ofertanților care au optat și îndeplinesc condițiile pentru terenul respectiv, câștigător fiind declarat participantul care are oferta cea mai mare;

g) ofertele depuse după data limită se vor restitui nedesfăcute, dar cu pierderea taxei de participare la licitație.

III. GARANȚII

8. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator taxele de participare și garanția de participare.



9. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

10. Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrace oferta sau nu se prezintă la licitație;

b) dacă oferta este descalificată;

c) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută la Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița - Compartimentul Contracte Terenuri pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru situațiile prevăzute la punctele a) și b) garanția se pierde numai în cazul în care faptele respective determină anularea licitației.

11. Taxa de participare și garanția de participare la licitație se vor depune la: casieria organizatorului, sau în contul de trezorerie indicat.

12. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne la dispoziția vânzătorului și nu se mai poate retrace, fiind înregistrată ca avans la prețul de vânzare-cumpărare.

IV. DISPOZIȚII FINALE

13. *Licitația se va ține în ziua și la ora indicată în publicații numai dacă numărul ofertanților cu oferte selecționate pentru terenul care se va vinde este de cel puțin DOUĂ în conformitate cu prevederile legii. În caz contrar licitația se anulează, urmând a fi reluată procedura, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.*

14. După adjudecarea licitației se va încheia un proces-verbal în care se va arăta modul în care a decurs aceasta, prețul cu care a fost adjudecată și numele câștigătorului.

15. Pe baza procesului verbal de adjudecare al licitației, – Compartimentul Contracte Terenuri va încheia contractul de vânzare-cumpărare între vânzător– Municipiul Reșița și câștigătorul confirmat al licitației.

În cazul în care ofertantul câștigător refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, iar municipiul Reșița va relua procedura, în condițiile legii și HCL nr. 362/30.10.2020 privind desemnarea reprezentanților Consiliului Local al municipiului Reșița în Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea /vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile și mobile aflate în patrimoniul municipiului Reșița, ofertantul câștigător inițial nemaiavând dreptul să participe la o nouă procedură de adjudecare.

16. Contractul de vânzare-cumpărare va fi legalizat la Notariat pe cheltuiala cumpărătorului.

17. *Eventualele contestații se depun la instanța de contencios administrativ.*

Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu

Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela

Inspector,
Dimcea Florin

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TOM LUCIAN HURUIAȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL POCUR