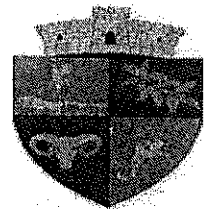


**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CARAS - SEVERIN**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI OBREJA**



**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea schimbului de terenuri între Comuna Obreja, pe de o parte, și domnul Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, pe de altă parte, prin care terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja**

Consiliul Local al comunei Obreja, județul Caraș-Severin, întrunit în ședința ordinară din data de 30.03.2020;

Văzând referatul de aprobare la proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între Comuna Obreja, pe de o parte, și domnul Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, pe de altă parte, prin care terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat anevar, ing. Olariu Fira  
Văzând raportul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului la acest proiect de hotărâre;

Văzând avizul Comisiei de specialitate nr. 3-Comisia juridică și de disciplină, protecție a mediului, muncă și protecție socială, tineret și sport din cadrul Consiliului Local Obreja;

În conformitate cu art. 1763-1765 din Legea 287/2009- Codul civil, coroborat cu art. 1, alin (2) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;  
În temeiul art. 129, alin. (2), lit. "c", alin. (7), litera "n", art. 354 și 355 și art. 139, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă schimbul de terenuri între Comuna Obreja, pe de o parte, și domnul Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, pe de altă parte, prin care terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja.

**Art. 2** Se însușește Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat anevar, ing. Olariu Fira prezentat în anexa 1 la prezenta hotărâre.

**Art. 3** Se împuternicește Primarul comunei Obreja ca, personal sau prin persoane desemnate, să semneze actul de schimb în forma autentică.

**Art. 4** Prezenta hotărâre intră în vigoare și se comunică potrivit art.196 și 197 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ:

- Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- Primarului comunei Obreja;
- Domnului Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana;
- Cetățenilor comunei Obreja prin afișare la sediul și pe site-ul Primăriei Obreja.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
LUCACI TRANDAFIR FLORIN**



**CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL,  
ARȘOVAN TEODOR**



**NR. 11  
DATA: 30.03.2020**

## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Obiectul evaluării îl constituie *elaborarea documentatiei Raport de evaluare TEREN EXTRAVILAN VAR, JUD. CARAS SEVERIN, in scris in CF 34827 OBREJA NR CAD 34827.*

Reevaluarea activului fix corporal se efectueaza cu scopul determinarii valorii de piata – juste, ținându-se seama de inflatie, utilitatea bunului, starea acestuia si de pretul pietei. A fost supus evaluării, dreptul real de proprietate asupra acestuia , ce apartine **COMUNEI OBREJA – DOMENIUL PRIVAT.**

Reevaluarea se efectueaza separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrarii în patrimoniu sau data ultimei reevaluari si separat pentru valoarea investitiei, prin aplicarea indicilor de pret corespunzatori perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate si când au fost efectuate investitiile.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Partea introductivă*
- (2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al reevaluării
- (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice, etc.
- (4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodelor de reevaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului
- (5) *Anexe*

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) si va avea ca scop stabilirea și înregistrarea distinct în contabilitate a valorii reale a tuturor bunurilor aparținând domeniului public și privat, prin efectuarea operațiunilor de inventariere, evaluare/reevaluare și amortizare în conformitate cu prevederile legale în vigoare”.

EXPERT EVALUATOR ANEVAR



Ing. Ec. OLARIU FIRA

**EXPERT EVALUATOR ANEVAR:**

**OLARIU M. FIRA INTREPRINDERE INDIVIDUALA Cod fiscal: 32681830 reprezentat de  
Inginer economist OLARIU FIRA, expert evaluator atestat ANEVAR cu legitimatia Nr.  
14808 specializare: EI, EPI, EBM  
Inginer economist OLARIU FIRA**

Str. Episcop Nicolae Popeea, nr. 35B  
CARANSEBES; Cod 325400  
Tel.: 0723058402

**RAPORT  
DE  
REEVALUARE**

**OBIECTIV :**

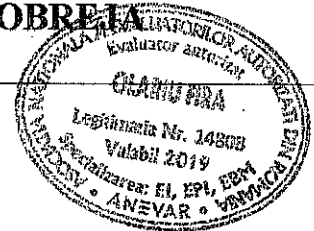
***RAPOARTE DE REEVALUARE ALE OBIECTIVELOR  
APARTINAND DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI OBREJA,  
INSCRIS IN CF 34827 OBREJA NR CAD 34827***

***TEREN EXTRAVILAN VAR***

**BENEFICIAR :**

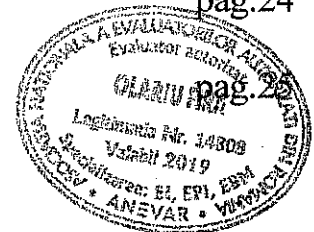
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI OBREJA**

**2019**



CUPRINS

1. Date despre evaluator	pag.4
2.Date despre client	pag.4
3.Proprietatea evaluata	pag.4
4.Declararea valorii	pag.4
5.Baza de evaluare	pag.5
6.Date privind dreptul de proprietate	pag.5
7.Date privind doc. cadastrala	pag.5
8.Situatia actuala imobil	pag.5
9.Descrierea zonei de amplasare	pag.6
11.Reevaluare	pag.7
12.Definitii, ipoteze si cond. limitative, surse de informare	pag.21
13.Declaratie de conformitate	pag.24
14.Certificare	pag.24
15.Reconcilierea valorilor	pag.24



**RAPORT DE REEVALUARE  
AL PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. ....	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr.....
------------------------------	----------	-------------------------------	---------

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>ING. ECONOMIST OLARIU FIRA</b>
Legitimatie ANEVAR	Nr. 14808 specializare: EI, EPI, EBM
Parafa	Nr. – valabilă 2019
Firma	- OLARIU M. FIRA INTREPRINDERE INDIVIDUALA
Adresa evaluatorului	Orașul: mun. CARANSEBES Strada Episcop Nicolae Popcea, nr.35B Telefon: 0723058402

<b>2. CLIENT</b>	<b>Persoană juridica : CONSILIUL LOCAL OBREJA</b>
Adresa	Localitate : com. OBREJA, JUD. CARAS-SEVERIN
<b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b>	<b>Persoană Juridică: PRIMARIA COMUNEI OBREJA</b>

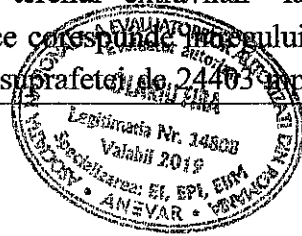
<b>3 PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<i>Rapoarte de reevaluare ale obiectivelor apartinand Domeniu privat al Comunei Obreja.</i>
	<b>TEREN EXTRAVILAN VAR</b>
Proprietar	Persoană juridica : CONSILIUL LOCAL OBREJA
Adresa proprietății	Localitate : EXTRAVILAN LOC. VAR, JUD. CARAS- SEVERIN

**4. DECLARAREA VALORII**

Denumire	Valoare de piata -justa lei
<b>ACTIVE CORPORALE APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI OBREJA TEREN EXTRAVILAN VAR</b>	<b>17.890,00 lei</b>



<p>5.</p> <p><b>BAZA DE REEVALUARE</b></p>	<p>IASB (Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate) a publicat IFRS 13 Evaluarea la valoare justă, un nou standard care înlocuiește prevederile existente privind evaluarea la valoare justă incluse în diferite standarde cu o singură definiție a valorii de piață juste și un singur cadru de evaluare la valoare justă și de prezentare a informațiilor aferente.</p> <p>IFRS 13 nu introduce cerințe noi de evaluare la valoare justă a activelor sau datoriilor și nici nu elimină excepțiile existente în prezent în diferite standarde. Domeniul de aplicare IFRS 13 este aplicabil activelor, datoriilor și instrumentelor proprii de capitaluri deținute de o entitate pentru care, în conformitate cu alte standarde, este cerută sau permisă evaluarea la valoare justă sau este necesară prezentarea de informații cu privire la valoarea justă.</p> <p>Definirea valorii de piață juste IFRS 13 definește valoarea justă ca prețul care ar fi primit ca urmare a vânzării unui activ sau prețul care ar fi plătit pentru a transfera o datorie printr-o tranzacție normală între participanții la piață la data evaluării.</p>
<p><b>SCOPUL REEVALUĂRII</b></p>	<p>Determinarea diferentelor din reevaluarea activelor fixe corporale care se supun amortizării și aparțin domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale precum și documentații suplimentare - completări la Anexa nr. 54 la HG 532/2002 - conform înscrisurilor din HOTARARE nr. 1.177 din 6 septembrie 2006 pentru completarea Hotărârii Guvernului nr. 532/2002 privind atestarea domeniului public al județului Caras-Severin, completări la inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei OBREJA, precum și investiții pe plan local, neevidențiate în Anexa 54, dar cuprinse în inventarul bunurilor imobile ale domeniului public</p>
<p><b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b></p>	<p>iulie 2019</p>
<p><b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ</b></p>	
<p><b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b></p>	<p>Inspecția a fost efectuată de către ing.economist Olariu Firă în perioada iulie 2019</p>
<p>6.</p> <p><b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b></p>	<p>Temei legal:</p> <p>1. Intabulare drept de proprietate, dobândit conf Deciziei 516/1991 și Lg 18/1991 - <b>COMUNA OBREJA DOMENIU PRIVAT cota 1/1 parte</b> - pentru terenul extravilan "la Mestacani" în suprafața de 27.524 mp ce corespunde în totalul teren cu nr. Top 1797 - CF 332 Var și suprafața de 24403 mp</p>



**OLARIU M. FIRA INTREPRINDERE INDIVIDUALA**

		din terenul cu nr. Top 1798/1/1 – CF 581 Var																	
	<b>MENTIUNI 1: Cartea Funciară</b>	1. BUNURI IMOBILE 1. (Se va menționa existența documentației cadastrale) 2. Suprafața înregistrată în CF 348217 OBREJA NR. CAD 34827; St = 27.524 mp																	
7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	CF 348217 OBREJA NR. CAD 34827; St = 27.524 mp																	
8.	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI</b>	<b>- ACTIVE CORPORALE APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI OBREJA</b>																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denumire</th> <th>CF</th> <th>Nr top</th> <th>Cat fol.</th> <th>Suprafata mp</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teren extravilan VAR – IZLAZ COMUNAL</td> <td>34827 OBREJA</td> <td>CAD 34827</td> <td>Ps</td> <td>27.524</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="4"><b>TOTAL</b></td> <td><b>27.524</b></td> </tr> </tbody> </table>					Denumire	CF	Nr top	Cat fol.	Suprafata mp	Teren extravilan VAR – IZLAZ COMUNAL	34827 OBREJA	CAD 34827	Ps	27.524	<b>TOTAL</b>				<b>27.524</b>
Denumire	CF	Nr top	Cat fol.	Suprafata mp															
Teren extravilan VAR – IZLAZ COMUNAL	34827 OBREJA	CAD 34827	Ps	27.524															
<b>TOTAL</b>				<b>27.524</b>															
<b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>																			
	<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	Localitatea Var, situata la limita sud-estică este cu orașul Oțelu Roșu pe o foarte mică porțiune și cu cumpăna de apă dintre pâraul Strația și râul Bistra Mărului până în vârful Bătrânului (927 m). Limita sudică spre comuna Turnu Ruieni urmează cumpăna de apă dintre râurile Valea Satului și Sebeș prin înălțimile Stahu (736 m) și Găina (518 m)																	
	<b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>	In localitatea Var se poate ajunge din localitatea Iaz strabatand drumul comunal DC4																	

**10. REEVALUARE**

<b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>	
<b>STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – UNEVAR 2019</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. IVS 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare</li> <li>2. IVS Cadrul General</li> <li>3. IVS 103 - Raportarea evaluarii</li> <li>4. IVS 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare</li> <li>5. GN 1- GN3 – Evaluarea proprietății imobiliare</li> <li>6. SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)</li> </ol>
<b>CADRU LEGAL</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>7. GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile</li> </ol>





## 10.1 METODE DE REEVALUARE

Valoarea terenului este un concept economic.

Atributele esențiale ale terenului sunt:

1. Fiecare parcelă de teren este unică prin localizare și compoziție.
2. Terenul este imobil din punct de vedere fizic.
3. Terenul este durabil.
4. Oferta de pământ este finită.
5. Pământul este util oamenilor.

### A. Terenul obiect al evaluării

Misiunea de evaluare înseamnă estimarea unei valori a terenului sau a amenajărilor și construcțiilor.

Terenul poate fi cu sau fără construcții. Cel fără construcții poate fi nedezvoltat sau utilizat în agricultură. Poate fi localizat în zone rurale, suburbane sau urbane și poate avea potențial pentru a fi dezvoltat în scopul unei utilizări de tip rezidențial, comercial, industrial, în agricultură sau cu alte destinații specializate.

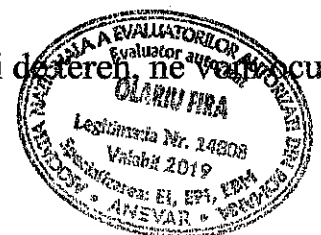
#### A.1. Analiza tehnică a terenului

În activitatea de evaluare a bunurilor imobiliare din raport, a fost utilă a se face delimitarea între construcție și teren ca sistem. Deși ele fizic alcătuiesc sistemul construcție - teren în practica evaluării este necesară evaluarea lor separată, având în vedere anumite considerente (amplasament, ocuparea terenului, destinația lui, rațiuni de ordin fiscal, rațiuni de ordin juridic și determinarea celei mai bune utilizări).

La evaluarea unui teren sau amplasament se au în vedere următoarele elemente:

- caracteristicile fizice (dimensiune, suprafață, formă, localizare, acces la utilități, parcelare, condiții climatice).
- valoarea economică dată de cea mai bună utilizare.
- piața locală de terenuri.
- perspectivele de dezvoltare locală și regională.
- impactul asupra mediului a viitoarelor construcții.
- metode adecvate de evaluare economică a terenului.

Deoarece toate elementele sunt specifice fiecărei locații de teren, se vor ocupa de metodele adecvate de evaluare.



## A.2 Metoda de evaluare economică a terenului

Evaluarea imobiliară a terenului are la dispoziție următoarele metode specifice de evaluare a terenurilor.

- metoda comparației directe.
- metoda celei mai bune utilizări
- metoda proporției (alocării).
- metoda extracției.
- metoda capitalizării rentei de bază.
- metoda reziduală.
- metoda indicilor de actualizare a valorii

În prezentul raport ținând cont de informațiile avute, de dispersia geografică pe tot județul, de complexitatea lucrării, am abordat evaluarea după metodele specifice.

### A.2.1 Metoda indicilor de actualizare a valorii

Această metodă simpune determinarea factorilor principali care influenteaza valoarea bunului imobil reevaluat – social-economiți, de exploatare, de piata, , valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit categoriei de folosinta reala, al destinatiei in conformitate cu hotararile Consiliului Local, etc.. Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii :

*1.bunul satisface o cerere economico-functionala prin utilitatea pe care o ofera.*

*2.categorie de folosinta respectata*

*3.utilitatea social-economica justificata in continuare.*

### A.2.2 Metoda bonității terenului

Evaluarea terenului se face în conformitate cu criteriile stabilite de Ordinul nr. 2665 și nr. 1C/311 din 28 februarie 1992 elaborat de M.F și M.L.P.A.U.T. al cărui preț se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale date de INS.

$$V_t = V_b (1 + N)$$

În care:

$V_t$  – valoarea terenului

$V_b$  – valoarea de bază a terenului determinată ca limită minimă la nivel de 495 lei /mp

$1 + N$  – coeficientul de corecție a valorii de bază a terenului în funcție de creșterea veniturilor salariale date de INS

notelor acordate pe bază de criterii ( categoria localității, amplasarea terenului



funcțiile economice și sociale ale localității, poziția terenului față de accesul la rețele de transport, echiparea tehnico – edilitară a zonei în care se află terenul, caracteristicile geotehnice, restricții de folosire, probleme de mediu.

### 10.1.1. METODA INDICILOR DE ACTUALIZARE A VALORII

Valoarea justa rezultata din aplicarea acestei metode se impune acolo unde exista documente contabile de evidenta a costurilor de executie, a evidentierii amortismentului, etc, continutul metodologiei de calcul va trebui sa tina seama de urmatoarele aspecte :

-baza de calcul este valoarea contabila inregistrata

-indicii de actualizare calculati de INCERC si aprobati de MTCT, se regasesc in CET/R nr.1/2019.

-se impune determinarea factorilor principali care influenteaza valoarea bunului imobil reevaluat – social-economici, de exploatare, de piata, etc.

-valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit categoriei de folosinta reala, al destinatiei in conformitate cu hotararile Consiliului Local, etc..

Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii :

*1.bunul satisface o cerere economico-functionala prin utilitatea pe care o ofera.*

*2.categorie de folosinta respectata*

*3.utilitatea social-economica justificata in continuare.*

Relatia de calcul este urmatoarea :

$$V_p = V_i \times K_a \times \sum K_{cc}$$

$V_p$  = valoare justa

$V_i$  = valoare de inregistrare – valoare de inventar

$K_a$  = coeficient de actualizare CET-R nr.1/2019



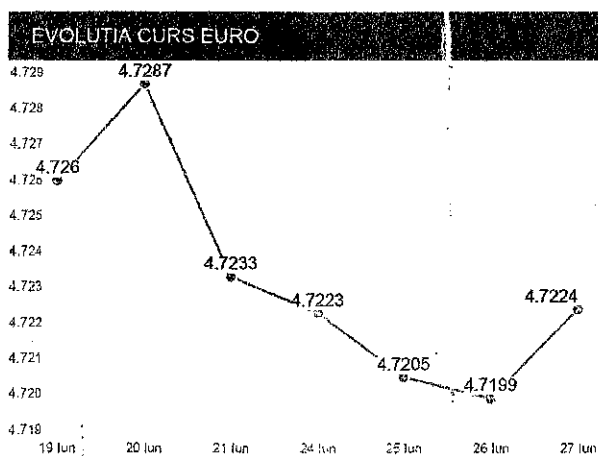
$\Sigma K_{cc}$  = coeficient de corectie cumulativ

**II.2.1.1. Coeficient de actualizare  $K_a$  CET-R nr.6 tab.1**

Actualizarea valorii de inregistrare in inventar la data PIF se va face prin aplicarea unor coeficienti de actualizare care se refera la raportul cursului valutar de la data ultimei reevaluari / revaluare la zi, indici medii anuali prezentate mai jos:

**Medii anuale**

Cursul mediu BNR reprezinta media cotațiilor valutare anuntate de Banca Nationala a Romaniei pentru o anumita perioada. Cursul de schimb mediu anual se calculează ca medie aritmetică simplă a cursurilor valutare medii lunare



Simbol	Denumire	30 Dec. 2011	29 Dec. 2011	28 Dec. 2011
EUR	<u>Euro</u>	4.3197	+0.0217	

Cursul BNR comunicat în data de 3 iulie 2019. [Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR](#)

Simbol	Denumire	3 Iul. 2019	2 Iul. 2019	1 Iul. 2019
EUR	<u>Euro</u>	4.7356	+0.0004	4.7352 +0.002

Cursul la sfarsit de perioada este utilizat pentru conversia datelor de bilant in alta valuta la sfarsitul respectivei perioade.

$K_a = 1.097$

**II.2.1.2. Coeficient de corectie cumulativi**

Tabelul de mai jos prezinta relatia de determinare a coeficientului de corectie cumulativ, raportat la indici:



$$K_{cc} = 1/k \sum_{k=1}^3 Kk$$

K1 = coeficient de corectie functie de de categoria de folosinta si destinatie

K2 = coeficient de corectie functie factori social economici din zona

K3 = coeficient de corectie functie de influenta corelativa a pietei imobiliare locale.

Coeficientii de corectie cumulative au rezultat in urma unui studiu de piata realizat pe segmente diferite de observatie, astfel:

In concluzie, putem rezuma, prin numerare, coeficientii cumulative astfel:

K1 = coeficientul de corectie functie de categoria de folosinta si destinatie, care ramane neschimbat, inducand o constanta generala  $K1 = 1$

K2 = coeficientul de corectie functie factori social economici din zona, care conform studiului anterior prezentat , impue o scadere minora fata de ultima evaluare si anume - 0.05, deoarece curba indicelui studiat este negativa, cu o usoara crestere spre sfarsitul perioadei.

K3 = coeficientul de corectie functie de influenta corelativa a pietei imobiliare locale, care se dovedeste foarte neregulat si datorita ofertelor de piata dar si al cererii – foarte variate, apare cu valori diferite functie de locatie, categorie de folosinta, oportunitate de diversificare al destinatiilor, etc , find cuprins intre valorile ( 1.10 – 1.22 ).

DENUMIRE ACTIVE FIX	Coeficienti corectie				$\Sigma(Ka * Kc)$
	Ka	Kcc			
		K1	K2	K3	
Teren extravilan Var – Faneata CAD 34827	1,097	1,000	0,900	1,150	



**DETERMINAREA VALORII JUSTE**

Cunoscand valorile prezentate anterior; tabelar, vom deduce valoarea justa pentru fiecare obiectiv , prezentat tabelar.

DENUMIRE ACTIVE FIX	Suprafata mp	Valoare de inventar lei	$\Sigma(Ka * Kc)$	Valoare de piata justa lei
		1	2	3=1x2
Teren extravilan Var – Faneata CAD 34827	27.524	15.413,44	1,135	17.494,25



### 10.1.2. METODA COSTULUI STANDARD

Estimarea valorii de piata juste a fost făcută utilizând următoarea relație de calcul:

$V_c = V_b \times k \times P_z \times I_z \times R_c - o$ , unde:

-  $V_b$  – reprezintă valoarea de referință (de bază), valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;

-  $k$  – reprezintă coeficientul mediu de actualizare pentru construcții stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare.

Valoarea rezultată prin aplicarea coeficientului de actualizare mai poartă denumirea și de valoare tehnică actualizată.

#### Coeficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

Valoarea tehnică actualizată obținută este o valoare teoretică și nu ține seama de mecanismul pieții (cerere – ofertă), iar pentru obținerea valorii de circulație valoarea tehnică actualizată este corectată cu următorii coeficienți:

$P_z$  – coeficient de zonare a localității, funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, conform tabelului următor:

Tabel nr. 1

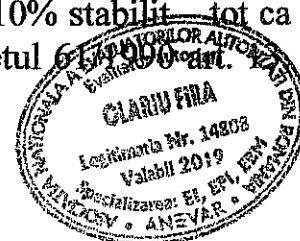
CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
I		
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Capitala de județe sau stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Alte municipii mai mici	0,70
Categoria IV	Orașe	0,60
Categoria V	Sat reședință de comună sau sate aparținătoare orașelor	0,55
Categoria VI	Sate	0,50

$I_z$  – reprezintă coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă determinat în baza indicilor de individualizare privind stabilirea prețului de circulație al imobilelor în zonă.

Indicii de individualizare  $I_z$  uzuali, recomandați pentru locuințe de tip apartament sunt următorii:

#### INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

Indici pentru sporul de poziție în contextul orășenesc - +/- 10% stabilit tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul nr. 14803/2019.



în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990).

**Indici pentru posibilități de circulație în comun, în amplasament, pe o rază de circa 200m:**

- pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): +(2 – 4) %;
- pentru peste 4 mijloace de transport: +5%;

**Indici pentru aprovizionarea alimentară: (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):**

- pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: +(3 – 5) %;
- pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: +6%;

**Indici pentru calitatea zonei de amplasare:**

- pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat, apropiat: +(3 – 5) %.

**Indici pentru dotări social – urbane în apropiere:**

- parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2%;
- pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: +(1 – 2) %.

## INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

- **Indici pentru lipsa de mijloace de transport în zonă, fie complet, fie în număr restrâns: - 2%.**
- **Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă: (canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale neterminat etc.): - 5%.**
- **Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei: - 5%.**





- **Indici pentru amplasarea într-o microzonă în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauze indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, decrepitudine, lipsa de disponibilități, lipsa dorinței de stabilire în zonă, poluare etc.): - (10 – 25) %.**

In concluzie prezentam tabelar valorile coeficientilor si a valorii de baza – tehnica, utilizati in calculul valorii de piata juste a imobilului evaluat.

Stabilirea valorii justa a obiectivului evaluat se face in conformitate cu specificatiile cataloagelor elaborate de catre Comisia Centrala pentru reevaluarea si Inventarierea Fondurilor Fixe, aprobata in anul 1964, cu valabilitate din 01.01.1965, respectiv C 120, C121, C124, aplicand coeficienti de reactualizare stabiliti de catre Corpul Expertilor Tehnici din Romania, prezentati in Expertiza Tehnica si coeficienti de corectie corespunzatori perioadei reevaluarii..

### 10.1.3. FISE DE CALCUL-

#### DETERMINAREA VALORII PRIN METODA COSTULUI STANDARD

Determinare valorii de piata juste a obiectivului evaluat se va face in conformitate cu specificatiile Hg 500/94, HG983/98 si a prevederilor Criteriilor nr. 2.665/1C/311/1992 cu reactualizari si completari ulterioare..

Ca metoda de evaluare a terenurilor se va aplica metoda bazata pe indici de individualizare , procedura derulata in doua etape:

1. Valoarea de bază Vb a terenurilor se va determina aplicând prevederile Criteriilor nr. 2.665/1C/311/1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, elaborate și aprobate de Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu modificările și completările ulterioare:

$$V_t = V_b \times (1 + N)$$

în care:

Vt = valoarea terenului;

Vb = valoarea de baza a terenului determinată ca limita minima la un nivel de 495 lei/mp.

Aceasta valoare s-a determinat pe baza prețului de 5 lei pe metru pătrat, corectat cu numărul de 99 ani al perioadei de concesiune;

(1 + N) reprezintă coeficientul de corecție a valorii de baza a terenului, în care N reflectă suma notelor acordate pe baza de criterii, iar nivelul sau va fi cel mult egal cu 9.



Criteriile în baza cărora se acordă notele necesare departajării terenurilor în operațiunea de evaluare, sunt următoarele:

Nr. crt	Denumire criteriu de selectie	Categoria de incadrare	Coef de corectie cumulativ N
1	Categoria localitatii	Sat	0,10
		Resedinta de comuna	0,20
		Orase	0,40
		Municipiu resedinta de judet	1,00
		Zone cu potential turistic	1,50
2	Amplasarea terenului	In zona centrala	1,00
		In restul zonelor	0,60
3	Funcțiuni economice	Localitate agricola	0,50
		Localitate cu industrie si prestari servicii	0,80
		Localitate cu functiuni complexe	1,00
4	Rețele de transport	Rutier	0,20
		Feroviar	0,30
		Fluvial	0,50
		Aerian	0,50
5	Utilitati edilitare ale zonei	Apa canal	0,50
		Electrice	0,50
		Termice	0,50
		Telefonie	0,50
		Gaz metan	0,50
		Transport urban	0,50
6	Caracteristici geotehnice	Terenuri normale	1,00
		Terenuri dificile de fundare	- 0,20
		Terenuri inundabile	- 0,40
		Terenuri alunecatoare	- 0,70
7	Existenta elementelor poluante	Gazoase	- 0,30
		Solide	- 0,50
		lichide	- 0,70

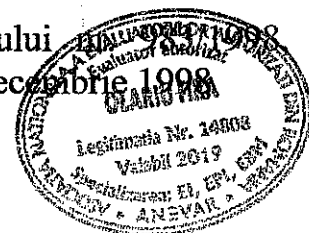
2. Valoarea terenurilor determinată la pct. 1 se va actualiza astfel:

- cu coeficientul  $k_1 = 8,873$ , conform Hotărârii Guvernului nr. 500/1994 privind reevaluarea imobilizărilor corporale și modificarea capitalului social, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 208 din 10 august 1994, cu modificările ulterioare

$$VT500 = V_b \times 8,873$$

- cu coeficientul  $k_2 = 7,352$ , conform Hotărârii Guvernului publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 530/31 decembrie 1998

$$VT983 = VT500 \times 7,352$$



3. Coeficientul de actualizare a valorii terenurilor, determinată la pct. 2, pentru perioada 1 ianuarie 1999 - 31 decembrie 2002 va fi  $k_3 = 3,02$ , coeficient rezultat din raportul leu/USD la data de 31 decembrie 1998 și 31 decembrie 2002.
4. Coeficientul de actualizare a valorii terenurilor, determinată la pct. 3, pentru perioada 1 ianuarie 2003 – data evaluării va fi  $k_4 =$  raportul leu/euro la data evaluării.

$$K_1 = 8,873$$

$$K_2 = 7,352$$

$$K_3 = 0,49$$

$$K_4 = 1,269$$

coeficienti de corectie ce se determina pentru perioada iunie 1990 – dec.2015, ce aduc la zi raportul valutar existent.

Valoarea terenului evaluat va fi deci :

$$V_t = S_t \times 495 \times 10^{-4} \times 8,873 \times 7,352 \times K_{cc}$$

Unde :

$S_c$  – suprafata a terenului

$K_{cc}$  – coeficient de corectie cumulativ = 0,278

Coeficient de corectie cumulativ a valorii unui imobil  $K_{cc}$  se compune, in general, din indicatori ce reprezinta factori de corectie semnificativi, astfel:

-Indici de inflatie  $K_{inf}$

-indicatori social-economici( rata de somaj, paritate monetara, echilibrul pietei imobiliare, etc )  $K_{se}$ .

$$K_a = 1/k \sum_{k=1}^3 K_k$$

COEFICIENT DE CORECTIE $K_a$			
K1	1,067	$1/k \sum_{k=1}^3 K_k$	1,006
K2	0,98		
K3	0,95		

Prin urmare valoarea corectiilor pe categorii de terenuri va fii:

COEFICIENT DE CORECTIE $K_a$		
Categori de folosinta	Coeficient actualizare	Coef corectie $K_a$
Pasune	1.006	1,006
Fanete	1,024	
Arabil	1.102	
Curti constructii	1.224	
Alte categorii	1.112	



**DETERMINAREA VALORII JUSTE**

Cunoscand valorile prezentate anterior, tabelar, vom deduce valoarea justa pentru fiecare obiectiv , prezentat tabelar.

DENUMIRE ACTIVE FIX	Valoare tehnica lei	$\Sigma K_a$	$\Sigma K_c$	Valoare de piata justa lei
				4=1x2x3
Teren extravilan Var – Faneata CAD 34827	301.411,87	1.006	0.059	17.890,00



## 11. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

### 11.1 DEFINIȚII

IVA 1 se referă în mod general la aplicarea tipurilor de valoare (bazelor de evaluare) conform principiilor contabile din contextul IFRS-urilor. Datorită asemănării dintre IPSAS-uri și IFRS-uri, acest Standard de Aplicație în Evaluare repetă în mod necesar o parte din IVA 1 și se referă și la cerințele specifice pentru evaluarea activelor din sectorul public și la tratamentul acestora în raportarea financiară.

Proprietatea din sectorul public cuprinde atât active ale proprietății generatoare de numerar, cât și ale proprietății negeneratoare de numerar, ca și active specializate, incluzând: *activele de patrimoniu și protejate, active de IVA 3, Evaluarea activelor din sectorul public pentru raportarea financiară 145 Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta infrastructură, clădiri/construcții publice, rețelele de utilități publice, și active recreaționale*. La fel ca și activele din sectorul privat, și cele din sectorul public se împart în două categorii: *din exploatare și din afara exploatării*. Activele din afara exploatării includ investițiile și activele în surplus.

### VALOAREA JUSTA

IPSAS-urile și IFRS-urile adoptă două modele pentru recunoașterea în bilanț a activelor imobiliare: un model bazat pe cost și unul bazat pe valoarea justă. Atunci când se folosește valoarea justă, este necesară o reevaluare a activului, iar acest Standard de Aplicație se axează pe aceste circumstanțe particulare în care trebuie raportată valoarea de piață.

a) „În general, valoarea de piață justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IPSAS 17, paragraful 45)

b) „Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare...” (IPSAS 17, paragraful 47).



## 11.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a consecințelor lor. Evaluatorul nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a consecințelor lor. Evaluatorul nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a consecințelor lor.



Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

### 11.3. SURSE DE INFORMARE

Pentru elaborarea raportului de evaluare s-au utilizat următoarele surse de informare :

- informații furnizate de Primaria com. OBREJA
- informații obținute de pe piața imobiliară
- surse bibliografice
- Evaluarea și finanțarea proprietăților imobiliare ANEVAR IROVAL 2019
- Standarde și proceduri de evaluare ANEVAR-2019
- Codul deontologic al profesiei de evaluator ANEVAR-2019
- Presa locală și de specialitate



## 12. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de reevaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de reevaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea reevaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 13. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății efectuate în perioada iulie 2019.

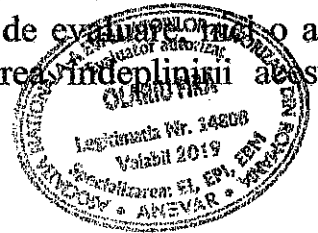
Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.






**14. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII  
SELECTATE**

ÎN URMA REEVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI  
INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA  
MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATA JUSTA A PROPRIETĂȚII  
IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

DENUMIRE ACTIVE FIX	Suprafata mp	Valoare de inventar lei	Valoare de piata justa lei
Teren extravilan Var – Arabil CAD 34827	27.524	15.413,44	<b>17.890,00</b>

**EXPERT EVALUATOR ANEVAR**

NUME / PRENUME	ING. EC. OLARIU FIRA
Nr. legitimatie	Nr. 14808 specializare: EI, EPI, EBM
Adresa evaluatorului	Mun. Caransebes, strada Episcop Nicolae Popeca, nr. 35B Telefon : 0723058402
 <p>ING. EC. OLARIU FIRA</p>	

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI OBREJA

Nr. ....30..... Din...10.03.2020.....

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între Comuna Obreja, pe de o parte, și domnul Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, pe de altă parte, prin care terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja**

Pentru soluționarea pe cale amiabilă a litigiului apărut ca urmare a faptului că o parte din puțurile și conductele aferente sistemului public de alimentare cu apă pentru satul Var, aflate în proprietatea Comunei Obreja, sunt amplasate pe terenul proprietate privată a domnului Mihali Șerban Iulian și a mamei acestuia, Mihali Ana, între Comuna Obreja și aceștia s-a ajuns la un acord cu privire la efectuarea unui schimb de terenuri. Astfel, terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja. Propun așadar consilierilor locali ai comunei Obreja spre dezbateră și aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între Comuna Obreja, pe de o parte, și domnul Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, pe de altă parte, prin care terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja.

**Viceprimar,  
Gheorghevici Nicolae Alin**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA COMUNEI OBREJA

Nr. 36 din 19.03.2020

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între Comuna Obreja, pe de o parte, și domnul Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, pe de altă parte, prin care terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja

Văzând Referatul de aprobare al viceprimarului comunei Obreja la Proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între Comuna Obreja, pe de o parte, și domnul Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, pe de altă parte, prin care terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja, constat că acest proiect de hotărâre se încadrează în prevederile legale, dau aviz favorabil acestui proiect de hotărâre și-l trimit spre dezbateră și aprobare consilierilor din cadrul consiliului local Obreja.

SECRETAR GENERAL,  
ARȘOVAN TEODOR



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN**  
**COMUNA OBREJA**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**COMISIA 3-Comisia juridică și de disciplină,**  
**protecție a mediului, muncă și protecție socială,**  
**tineret și sport**

Nr. 42 din 23.03.2020

### **AVIZ**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între Comuna Obreja, pe de o parte, și domnul Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, pe de altă parte, prin care terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja**

Văzând expunerea de motive a primarului Comunei Obreja și Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, la proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între Comuna Obreja, pe de o parte, și domnul Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, pe de altă parte, prin care terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja;  
În temeiul art. 125 alin. (1), litera "b" din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare  
Noi, Comisia juridică și de disciplină, protecție a mediului, muncă și protecție socială, tineret și sport

### **DĂM AVIZ FAVORABIL**

proiectului de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între Comuna Obreja, pe de o parte, și domnul Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, pe de altă parte, prin care terenul înscris în CF 35190 Obreja, cu nr. cad. 35190, în suprafață de 3033mp, aparținând Comunei Obreja, va trece în proprietatea domnului Mihali Șerban-Iulian și Mihali Ana, iar terenul înscris în CF 35288 Obreja, nr cad. 35288, în suprafață de 4000 mp, aflat în proprietatea lui Mihali Șerban Iulian și Mihali Ana, va trece în proprietatea Comunei Obreja.

**PREȘEDINTE,**  
**BRICEAG NAIA FLORENTIN EUGEN**

**SECRETAR,**  
**CRISTESCU DORIN ION**

**MEMBRI: PETRESCU MIRCEA DAN**

Nr. cerere	<b>4136</b>
Ziua	<b>14</b>
Luna	<b>02</b>
Anul	<b>2020</b>

Cod verificare



100079222254

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35288 Obreja

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, EXTRAVILAN VAR - "LA PREOTU"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35288	4.000	Teren neimpregmuit; IMOBIL FARA LOCALIZARE CERTA DIN LIPSA PLANULUI PARCELAR!

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>4136 / 14/02/2020</b>	
Act Notarial nr. 214, din 14/02/2020 emis de Schinteie Petru;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 35288 a imobilului cu numarul cadastral 35288/Obreja, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 34889 in scris in cartea funciara 34889;	A1
Act Administrativ nr. 31454/1, din 16/02/1998 emis de CJPSDPAT CARAS-SEVERIN; Act Administrativ nr. 2486, din 21/02/2019 emis de PRIMARIA OBREJA;	
B3 Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 34889/Obreja, in scrisa prin incheierea nr. 13259 din 07/05/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. 765, din 25/04/2016 emis de N.P. SIMESCU GHEORGHE;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>MIHALI SERBAN-IULIAN</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 34889/Obreja, in scrisa prin incheierea nr. 37705 din 19/12/2019; bun propriu</i>	A1
Act Notarial nr. 3088, din 12/12/2019 emis de Simescu Nicoleta Iconia;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, partaj voluntar, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2 1) <b>MIHALI SERBAN-IULIAN</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 34889/Obreja, in scrisa prin incheierea nr. 37705 din 19/12/2019; bun propriu</i>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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



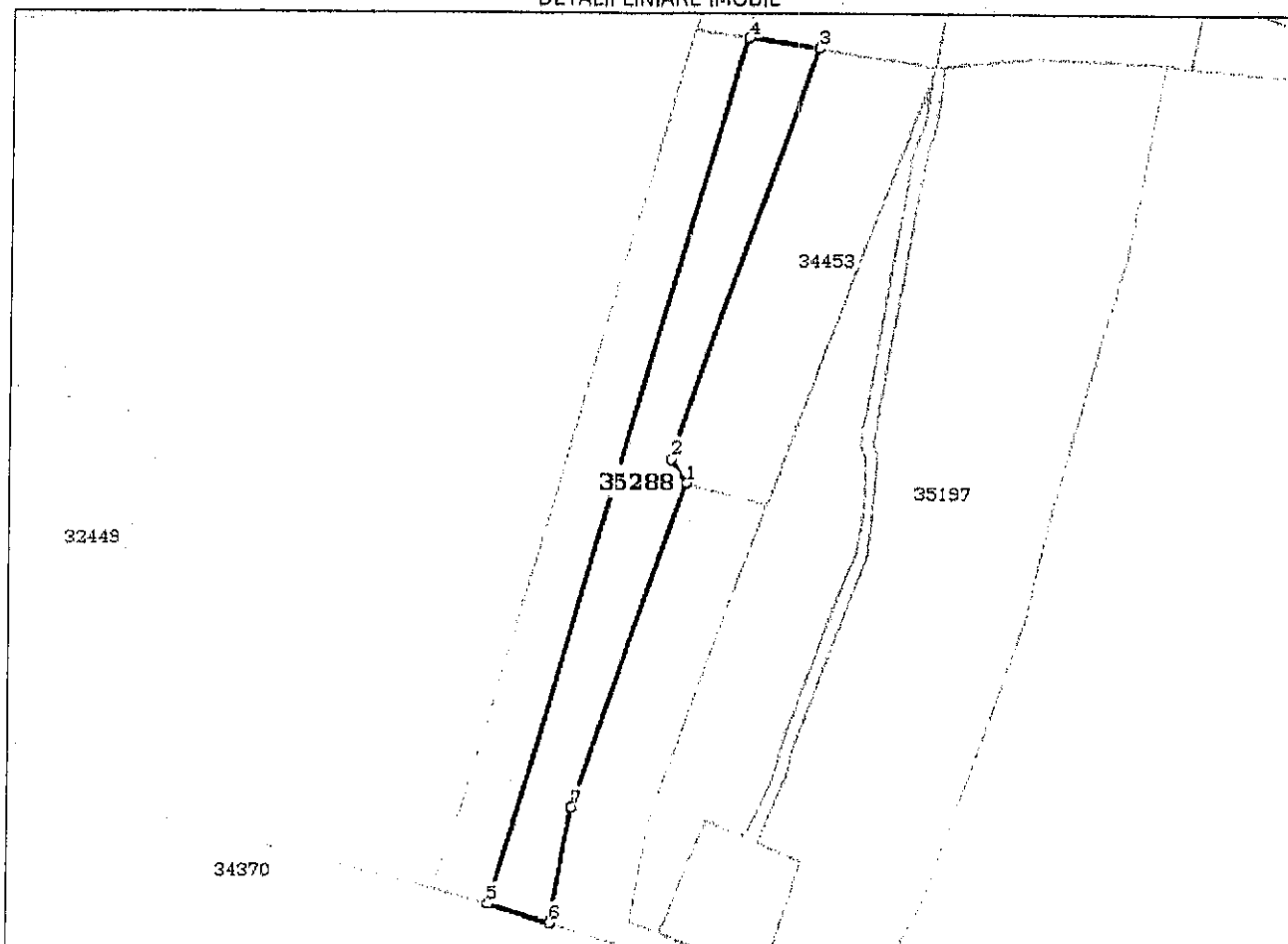
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35288	4.000	IMOBIL FARA LOCALIZARE CERTA DIN LIPSA PLANULUI PARCELAR!

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



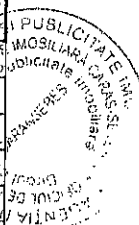
## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	livada	NU	4.000	16	1814	-	IMOBIL FARA LOCALIZARE CERTA DIN LIPSA PLANULUI PARCELAR!

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.726
2	3	118.246
3	4	119.342
4	5	245.928
5	6	17.545
6	7	32.146



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	93.636

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.166559/14-02-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

24-02-2020

Data eliberării,

25/02/2020

Asistent Registrator,  
VIORICA-MARIA LIUBA

(părafa și semnătura)

Referent,

PĂRVANESCU LIUBA  
 (părafa și semnătura)





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caransebes**  
Adresa: Localitate: Caransebes, Str. Mihai Viteazul nr. 1

Nr.	30182
Ziua	14
Luna	10
Anul	2019

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei PFA ANDERCA ILIE PENTRU MIHALI ANA  
Domiciliul \_\_\_\_\_

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **30182** din data **14-10-2019**, vă informăm:

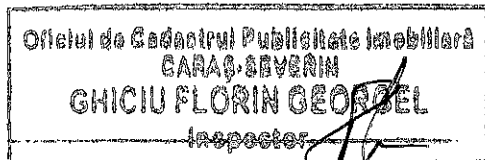
Imobilul situat in Jud. Caraș-Severin, Extravilan, loc.Var, UAT Obreja avand numarul cadastral 34118 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **35188** situat in Jud. Caraș-Severin, Extravilan, loc.Var, UAT Obreja avand suprafața măsurată 386 mp;
- 2) **35189** situat in Jud. Caraș-Severin, Extravilan, loc.Var, UAT Obreja avand suprafața măsurată 59 mp;
- 3) **35190** situat in Jud. Caraș-Severin, Extravilan, loc.Var, UAT Obreja avand suprafața măsurată 3033 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CARAS-SEVERIN la data: 23-10-2019.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Inspector**  
**FLORIN GEORGEL GHICIU**







**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caransebes**

Localitate: Caransebes, Str. Mihai Viteazul nr. 1

Nr.cerere	30182
Ziua	14
Luna	10
Anul	2019

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 34118 / UAT Obreja**

**TEREN** extravilan

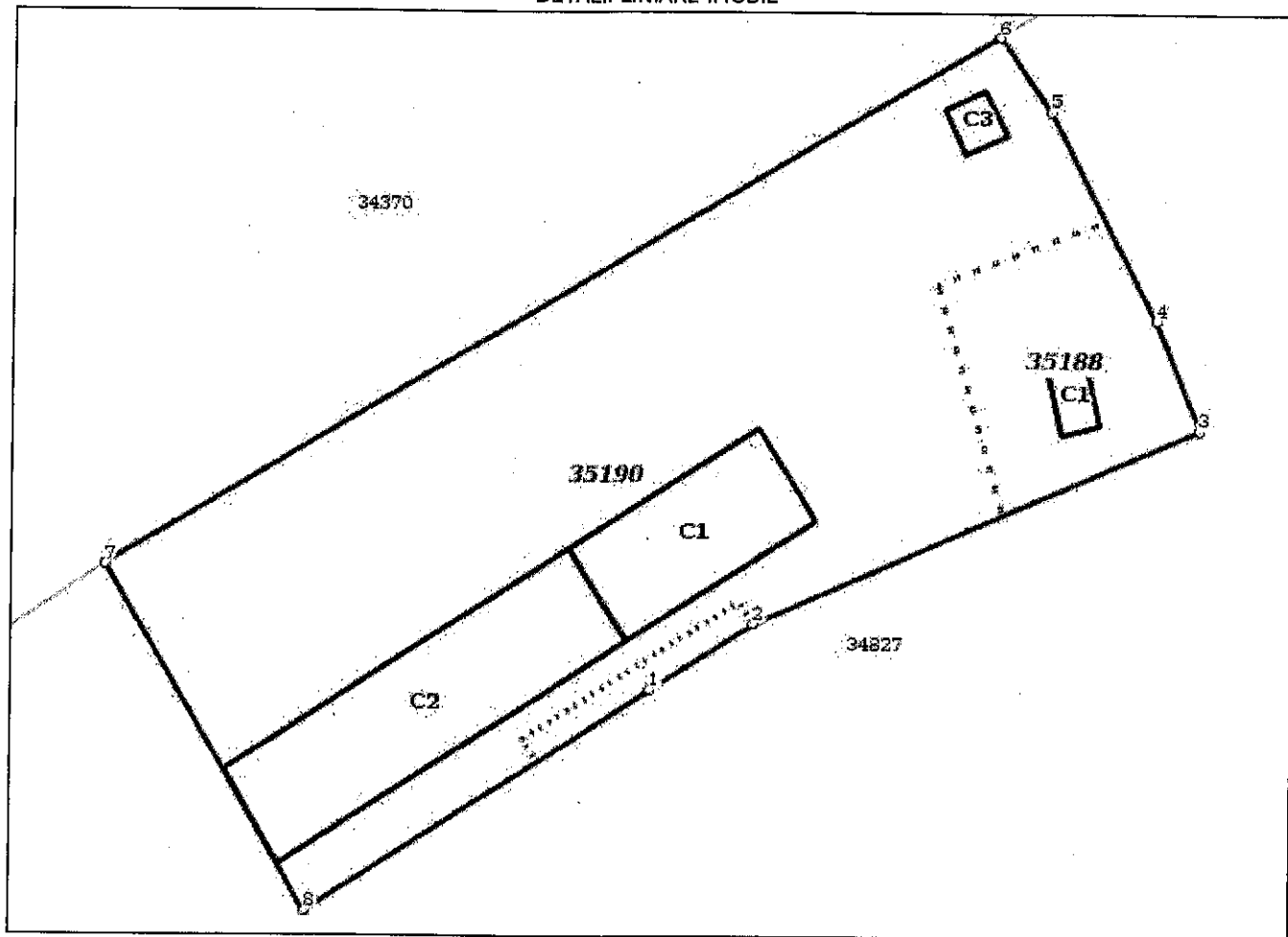
**Adresa:** Jud. Caraș-Severin, Extravilan, loc.Var

Comuna/Oras/Municipiu: Obreja

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
34118	3478	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	NU	650			
2	faneata	NU	2.828			
<b>TOTAL:</b>			<b>3.478</b>			

## Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	34118-C1	construcții de locuințe	205	Cu acte	
2	34118-C2	construcții anexa	377	Cu acte	
3	34118-C3	construcții anexa	19	Cu acte	
4	34118-C4	construcții industriale și edilitare	22	Fara acte	statie pompe apa

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.218
2	3	44.292
3	4	10.828
4	5	21.439
5	6	8.223
6	7	95.179
7	8	36.579
8	1	37.616

\*\* 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	30182	14.10.2019	23.10.2019	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 30182 înregistrată la data de 14.10.2019, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	35188	386	Jud. Caraș-Severin, Extravilan, loc.Var
2	35189	59	Jud. Caraș-Severin, Extravilan, loc.Var
3	35190	3033	Jud. Caraș-Severin, Extravilan, loc.Var

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CARAS-SEVERIN la data: 23-10-2019

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**FLORIN GEORGE GHICIU**