



**HOTĂRÂREA NR. 529
DIN 30.09.2025**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 339 mp din suprafața totală de teren de 441 mp, identificat în CF nr. 35271 Reșița, nr. cad 35271, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, Cartier Doman, către numiții Kramer Josef și soția Kramer Mariana

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2025;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 80270 din 24.09.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 80272 din 24.09.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 80630/24.09.2025;

Luând în considerare cererea doamnei Kramer Mariana privind intenția de cumpărare a terenului înregistrată sub nr. 56401/18.08.2025;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 339/22.09.2025 pentru operațiuni notariale – cumpărare teren.

Luând în considerare extrasul de CF nr. 35271 Reșița, nr. cad 35271;

Având în vedere Inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza Raportului de evaluare nr. 64291/31.07.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafață de 339 mp, din suprafața totală de teren de 441 mp, identificat în CF nr. 35271 Reșița;

Având în vedere HCL nr. 425/28.08.2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Reșița a terenului în suprafață de 339,25 mp din suprafața totală de teren de 441 mp, identificat în CF nr. 35271 Reșița, nr. cad. 35271, situat administrativ în municipiul Reșița, Doman, str. Slamina, în vederea înscrierii în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară și completarea cu această poziție a Anexei nr. 22 la inventarul bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Văzând Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prevederilor art. 555 și urm. și art. 876 și urm. din Noul Cod Civil;

În temeiul art.108 lit. e), art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6 lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a), art. 197 alin. 1 și alin. 2, art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 243 alin. 1 lit. a), art. 354 și art. 364 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportului de evaluare nr. 64291/31.07.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 339 mp, din suprafața totală de teren de 441 mp, identificat în CF nr. 35271 Reșița, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt



pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile , răspunde personal, după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art. 2 - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 339 mp, din suprafața totală de teren de 441 mp, identificat în CF nr. 35271 Reșița, conform Raportului de evaluare nr. 64291/31.07.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 - (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 339 mp, din suprafața totală de teren de 441 mp, identificat în CF nr. 35271 Reșița, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, Cartier Doman, către numiții Kramer Josef și soția Kramer Mariana la prețul **3.023 euro**, conform Raportului de evaluare nr. 64291/31.07.2025 întocmit de către evaluator autorizat Potocean Dorel. *TVA se calculează în conformitate cu prevederile legale.*

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

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

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

Art. 6- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către numiții Kramer Josef și soția Kramer Mariana;

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

Art. 8 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Domnului Kramer Josef și doamnei Kramer Mariana;

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN - NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piață

Proprietate imobiliară de tip: **Teren**

Adresa:

Suprafața mp. :

Resița, Doman, CF 35271

339.25 din 441

Luna și anul elaborării:

30.07.2025

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrării:

PRIMARIA RESITA

Număr solicitare prestări servicii:

63795/29.07.2025

Elaborator:

ing. Potocean Dorel
EI, EBM, EPI, EIF



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Primăriei Reșița și al evaluatorului Potocean Dorel Vasile

Catre:



SC PRIMARIA RESITA
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC

La solicitarea dumneavoastra 63795/29.07.2025 am evaluat terenul situat in municipiul Resita, Doman din CF 35271-339.25 mp. Cad 35271 . In ipotezele prezentate , valoarea de piata a terenului, in opinia evaluatorului , este :

CF 35271 339.25 mp. 3023 EUR respectiv 15346 Lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

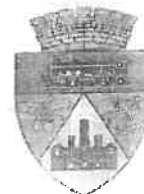
- Valoarea a fost estimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea se refera la vanzarea bunurilor imobiliare .
- Pretul final de tranzactionare se va putea situa si deasupra sau sub valoarea opinata fiind influentat de conditiile concrete ale negocierii si de intensitatea cererii;
- Valoarea este o predictie.
- Valoarea este subiectiva.
- Valoarea este exprimata in EUR si lei (RON).

In conformitate cu dinamica datelor privind piata imobilelor de tip teren, data de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul , apreciem ca valoarea determinata mai sus este corect determinata pe baza datelor respective si este valabila pentru un termen de 6 luni de la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

DATA 30.07.2025

EVALUATOR : Ing.Potocean Dorel Vasile
EBM, EPI, EI, EIF





Nr. 63795/29.07.
2023

Către,
Evaluator Potocean Dorel

Prin prezenta, vă rugăm să întocmiți un raport de evaluare cu scopul stabilirii valorii pe piață a terenului în suprafață de 339,25 mp înscris în CF nr. 35271 Reșița.

Cu stimă,

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Inspector,
Bîrsanu Adela

CUPRINS

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

Anexe:

- Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului
- Anexa 3 Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren
- Anexa 4 Fotografiile bunului evaluat
- Anexa 5 Metoda comparatiei directe pentru teren
- Anexa 6 Determinarea valorii apreciate a terenului

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valutar la data 30.07.2025

1 EUR= 5.0770 LEI

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:
in calitate de client:

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul evaluat	Valori defalcate	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)			
					EUR	LEI		LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			30.07.2025					
1			Teren	MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT	3,023	15,346		
			Adresa:					
			Resita, Doman, CF 35271					
Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:	nu se cunoaste.		intocmita de				
1.1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare.

Scopul evaluarii: Evaluarea la valoarea de piata in vederea preluarii imobilului.

Baza de evaluare este 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 costurilor de inlocuire, metoda capitalizari veniturilor, metoda comparatiilor de piata.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul de evaluare este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost elaborat si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe baza datelor culese in urma inspectiei la fata locului.

Evaluatorul nu a verificat in mod special, autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu s-au efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile si rezultatele prezentate in raportul de evaluare.

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

In cadrul evaluarii de fata nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv

nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii de rezistenta, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de incredere.

Relativ la problemele de mediu se apreciaza ca bunurile, evaluate individual, sunt in concordanta cu reglementarile privind mediul inconjurator si raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca nu exista contaminare.

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare

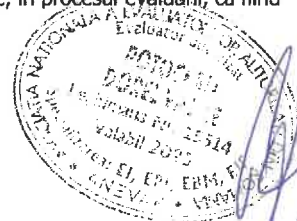
Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele si nu exista nici o servitute.

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

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, in procesul evaluarii, ca fiind

Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a bunurilor evaluate.

Se presupune ca utilizarea terenului si dupa caz a constructiilor corespunde cu granitele proprietatii.



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren		Peteren se afla o constructie c1 care nu face obiectul actualei evaluari
Terenul aferent proprietatii :	339.25	mp	
Utilizare:	Teren intravilan imprejmuit		
Adresa:	Resita, Doman, CF 35271		
Document de proprietate (dupa caz):	CF 35271 Cad 35271		
Proprietar actual:	MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT		
CF / Numar cadastral:	CF 35271 Cad 35271		

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

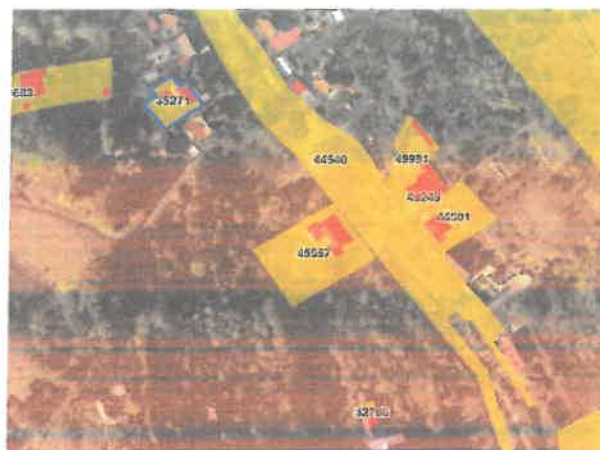
Document de proprietate:	CF 35271 Cad 35271		
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 35271 Cad 35271	
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu Cadastral	

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona periferica. In zona sunt cladiri cu spatii rezidentiale .

Proprietatea imobiliara evaluata se afla in cartierul Doman ce apartine de Municipiul Resita . Accesul se face prin alte proprietati.

Prezentarea problemelor de mediu:

nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- Teren intravilan neimprejmuit

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

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

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile indeplinesc conditiile de a fi admise in garantie si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.



Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relația acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzării de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă:

Valoarea = $V_{\text{netoperational}} / \text{rata de capitalizare generală (factor de multiplicare)}$.

În condiții normale de pe piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vanzarea acestuia.

Argumentele care susțin această afirmație și* justifică folosirea acestei metode sunt de natură previzională și de anticipare a schimbării:

- Valoarea și venitul ce s-ar obține prin închirierea proprietății se pot aprecia prin substituție cu alte proprietăți similare la care se cunoaște prețul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului să realizeze venituri din utilizarea lui pe toată durata de viață fizică sau să realizeze profit din revanzarea dreptului de proprietate asupra proprietății la finele perioadei de investiție.

Abordarea prin comparații de piață

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. În cazul de față pe piața imobiliară nu s-au identificat tranzacții pentru proprietăți similare suficiente și în consecință s-au utilizat propunerile de vânzare.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

CONCLUZIE

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirii și terenului sunt prezentate în Anexa nr.1 și 2

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr 3

Metoda comparației directe pentru valoarea terenului este prezentată în Anexa nr 5

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Vpt= 3,023 EUR

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparațiile de piață. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este în opinia evaluatorului de:

Vpp=	3,023	EUR
Vpp=	15,346	LEI



8 Declarația de conformitate:

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

ing. Potocean Dorel

elaborator declară că evaluarea pe care o semnez a fost realizată în concordanță cu reglementările procedurii de evaluare ale ANEVAR, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus, în ipotezele și cu limitative cuprinse în prezentul raport.

Declară că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: Teren intravilan

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

Proprietar:

MUNICIPIUL RESITA DOMENIUL PRIVAT

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Resita, Doman, CF 35271

Numărul cadastral și al parcelei:

CF 35271 Cad 35271

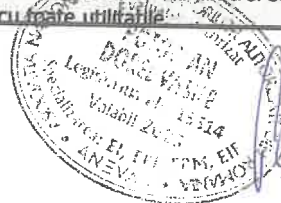
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

339 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	Sat ce aparține de Municipiul Resita
	- zona de amplasare în cadrul localității		Periferica		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele				
	- pavat cu bolovani de rau				
	pavat cu balast				
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			neregulată	
	- 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 existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru			
	- dezolant			
	- civilizat		X	
	- deosebit de favorabil			
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră s. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoier s. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)		X	
	- 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	
	- construit, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general s. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime construit, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+1.....3 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;			
	- 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. 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 Semenici. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terenul pe care este construit imobilul are acces direct din trei străzi și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile.			



ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuistică de interes national/local ...) și iudetul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV-Linga oras	IV La sosea	Km.8 Calea Caransebesului Km.5
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	5265	5561	2800
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa	curent electric, apa	curent electric, apa
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*)	8	10	9
	tranzactii	0.9	0.9	0.9
	Val unitara de piata de tranzactie	7	9	8
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/iul.2025	Storia.ro/iul.2025	publi24.ro/iul.2025



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – (Euro/mp).		7	9	8
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/iul.2025	Storia.ro/iul.2025	publi24.ro/iul.2025
	corectie procentuala		0.00%	0.00%	0.00%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		7.20	9.00	8.10
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Municipiul Resita-Doman	IV-Linga oras	IV La sosea	Km.8 Calea Caransebesului Km 5
	corectie procentuala		10%	0%	0%
	corectie bruta		0.72	0.00	0.00
	Pret corectat		7.92	9.00	8.10
3	Suprafata terenului [mp]	339.25	5265	5561	2800
	corectie procentuala		10%	10%	10%
	corectie bruta		0.79	0.90	0.81
	Pret corectat		8.71	9.90	8.91
	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		8.71	9.90	8.91
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare	curent electric, apa	curent electric, apa	curent electric, apa
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		8.71	9.90	8.91
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	intre alte terenuri	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		8.71	9.90	8.91
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			8.71	9.90	8.91
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			1.51	0.90	0.81
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			9	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenuluiData evaluarii si cursuri B.N.R.

<u>Data evaluarii</u>	30.07.2025
<u>Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluarii</u>	5.0770
<u>Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluarii</u>	#REF!

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a determinat in urma aplicarii metodei comparatiei directe utilizand tehnici cantitative. Terenul a fost evaluat in ipoteza: liber de sarcini

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

Vuct = 8.91 EUR/m.p.

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

Vuct = 45 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 8.91 EUR/mp
Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea rezultata prin metoda comparatiei directe este adecvata scopului evaluarii. Valoarea astfel obtinuta este valoarea de piata.

Valoarea de piata a terenului este 8.91 EUR/mp sau 45 LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)	339.25 mp			
Val.de piata a terenului Vot=	15,346 LEI	sau	3,023 EUR	
Pret/mp:	9 EUR/mp			





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35271 Reșița

Nr. cerere **33912**
Ziua **28**
Luna **07**
Anul **2025**

Cod verificare
100192135624



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 924 Doman
Nr. cadastral vechi: 2072
Nr. topografic: 574/2/b

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Doman

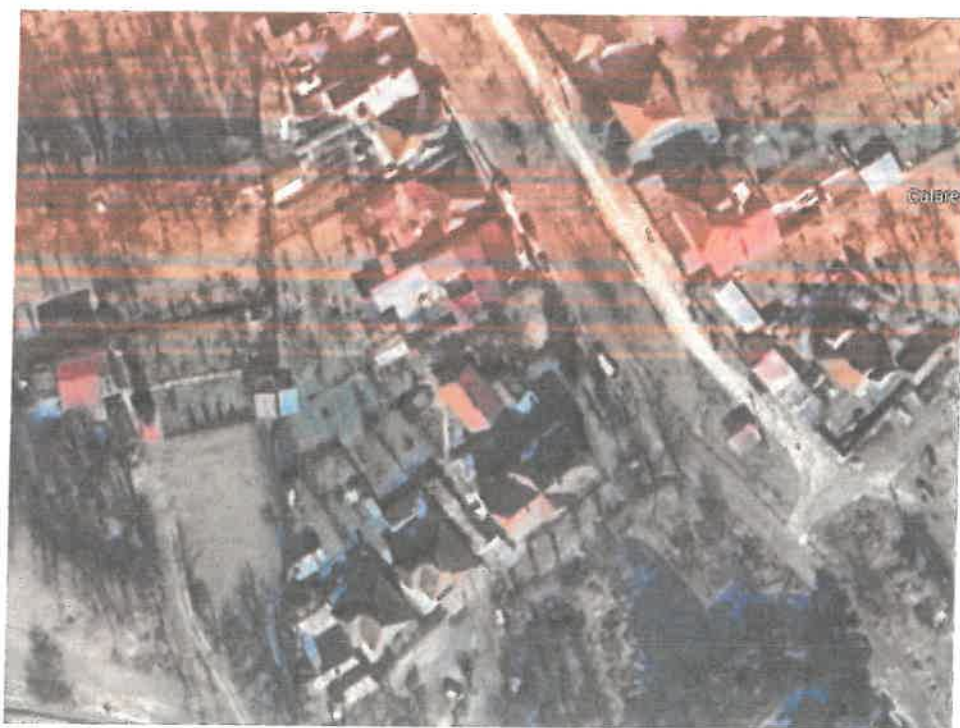
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35271	441	...

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35271-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Doman	S. construita la sol: 75 mp; Casa nrc. 478

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
389 / 01/01/1983		
Lege nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 113/147 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 924 Doman) teren de 339,25 mp	A1
3360 / 09/06/2004		
Act nr. 0;		
B3	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere cu piciorul si auto pe o lungime de 20,90 m si latime de 2,50 m prin parcela nr. top. 574/2/a in favoarea parcelei nr. top. 574/2/b OBSERVATII: (provenita din conversia CF 924 Doman)	A1
B4	Intabulare, drept de SERVITUDE de terecere cu piciorul pe o lungime de 47,76 m si latime de 1,00 m prin parcela nr. top. 574/2/b, si 574/2/a in favoarea parcelei nr. top. 574/2/c OBSERVATII: (provenita din conversia CF 924 Doman)	A1
3361 / 09/06/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 229/79/1999;		
B6	totodata se noteaza interdictia de vanzare pe 10 ani de la data cumpararii 24.08.1999	A1.1
26031 / 08/08/2013		
Act Notarial nr. 2260, din 07/08/2013 emis de Onofrei Camelia Ramona;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) KRAMER MARIANA , nasc. Farcas si sotul 2) KRAMER JOSEF , bun comun	A1.1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 34/147 1) KRAMER MAKIANA , nasc. Farcas si sotul 2) KRAMER JOSEF , bun comun OBSERVATII: Drept asupra terenului de 101,75 mp	A1



FOTO

Confidential

Teren de vânzare C. Caransebesului
km 5

22790 EUR

Vând teren de vânzare C. Caransebesului
Vârsta terenului 2074 m²



NICU Expert-one House

www.nicuexpert.ro

Contactează vânzătorul

Un teren de vânzare 2074

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Descriere

Vând teren pe C. Caransebesului km 5
Suprafata 2074 mp Presi 1 Euro/mp net

7.30.25.6.55 PM

5.26.5 m² Teren de vânzare Caras-Severin județ Aleea Calimanilor - 7423923 - ane stoma ro

Teren de vânzare

storia

ACTIVIMOB - CASA te bucuri

Inapoi



Toate imaginile (13)

Resita, Teren Intravilan Langa Orlas, 5265 Mp., 7.5 Euro/Mp. Km 7

39 900 € Presi

Aleea Calimanilor, Resita, Caras-Severin

Teren de vânzare

Suprafata utila

Tip teren

5265 m²

Intravilan



PREȘEDINTE DE ȘINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN-NICOLAE

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Comparabile

Confidential