HOTĂRÂREA NR. 64
din 12.02.2024
privind aprobarea cumpărării unor imobile, reprezentând terenuri şi construcţii, aflate în proprietatea privată a S.C. ARTROM STEEL TUBES S.A.

Consiliul Local al Municipiului Reşiţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 12.02.2024;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reşiţa nr. 11041 din 08.02.2024 şi Raportul de specialitate al Direcţiei pentru Administrarea Domeniului Public şi Privat nr. 11042 din 08.02.2024, precum şi rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcţiei Juridice nr. 11443/09.02.2024;

Având în vedere Adresa nr. 71304/16.10.2023 si Adresa nr. 72646/19.10.2023 prin care municipiul Reşiţa si-a manifestat interesul pentru cumpararea imobilelor, reprezentând terenuri şi construcţii, aflate în proprietatea privată a S.C. ARTROM STEEL TUBES S.A. in vederea implementarii unei strategii de dezvoltare urbana initiate de catre Municipiul Resita;

1. Ţinând cont de: Raport de evaluare nr. 26164/10.04.2023 întocmit pentru teren cota indiviza in suprafata de 297 mp din imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34411 avand nr. cadastral 34411, in suprafata totala de 656 mp, situat in intravilan Localitatea Resita, judetul Caras Severin
2. Raport de evaluare nr. 26156/10.04.2023 întocmit pentru cota indiviza in suprafata de 464 mp din imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34421 avand nr. cadastral 34421, in suprafata totala de 734 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin
3. Raport de evaluare nr. 26154/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34423 avand nr. cadastral 34423, in suprafata de 571 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin;
4. Raport de evaluare nr. 26148/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34426, avand nr. cadastral 34426, compus din teren in suprafata de 188 mp si constructie 34426-C1 in suprafata construita la sol de 188 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin;
5. Raport de evaluare nr. 26143/10.04.2023 întocmit pentru cota indiviza de 143 mp din imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34433, avand nr. cadastral 34433, in suprafata de totala de 799 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin, imobil detinut in coproprietate de catre Vanzator, imobilul reprezentand drum de acces.
6. Raport de evaluare nr. 26142/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34464, compus din teren avand nr. cadastral 34464 in suprafata de 401 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
7. Raport de evaluare nr. 26128/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34465, compus din teren avand nr. cadastral 34465 in suprafata de 537 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
8. Raport de evaluare nr. 26077/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34546 compus din teren avand nr. cadastral 34546, in suprafata de 1.050 mp si constructia cu nr. cadastral 34546-C1 in suprafata de 467 mp.
9. Raport de evaluare nr. 26113/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34556 compus din teren avand nr. cadastral 34556, in

suprafata de 43 mp (suprafata din acte 42.8 mp) si constructia avand nr. cadastral 34556-C1 in suprafata construita la sol de 43 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

10. Raport de evaluare nr. 26101/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34558, compus din teren avand nr. cadastral 34558 in suprafata de 1.933 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
11. Raport de evaluare nr. 26098/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34559 avand nr. cadastral 34559, in suprafata de 1.323 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
12. Raport de evaluare nr. 26095/10.04.2023 întocmit pentru Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34560, compus din teren avand nr. cadastral 34560, in suprafata de 28 mp si constructia avand nr. cadastral 34560-C1, in suprafata construita la sol de 28 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
13. Raport de evaluare nr. 26088/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34570, compus din teren avand nr. cadastral 34570 in suprafata de 1.470 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
14. Raport de evaluare nr. 26085/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34571, compus din teren avand nr. cadastral 34571 in suprafata de 219 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
15. Raport de evaluare nr. 26067/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34572, compus din teren avand nr. cadastral 34572, in suprafata de 342 mp situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
16. Raport de evaluare nr. 26063/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34573, compus din teren avand nr. cadastral 34573, in suprafata de 295 mp situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
17. Raport de evaluare nr. 26081/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 36736, compus din teren avand nr. cadastral 36736, in suprafata de 1.513 mp si constructia avand nr. cadastral 36736-C1, in suprafata construita la sol de 258 mp (terasament cale ferata uzinala) situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Vanzatorul declara ca aceasta cladire cu nr. cadastral 36736-C1 nu mai exista, Cumparatorul intelegand sa cumpere terenul in aceste conditii.
18. Raport de evaluare nr. 26055/10.04.2023 întocmit pentru imobilul imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 46468, compus din teren avand nr. cadastral 46468, in suprafata de 1.457 mp situat in intravilan Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
19. Raport de evaluare nr. 12399/21.02.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34547, compus din teren avand nr. cadastral 34547, in suprafata de 1.372 mp si constructie avand numar cadastral 34547-C1 in suprafata de 887 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
20. Raport de evaluare nr. 26051/10.04.2023 întocmit pentru Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 46488, compus din teren avand nr. cadastral 46488, in suprafata de 5.418 mp si constructiile avand urmatoarele nr. Cadastrale: 46488-C1, in suprafata construita la sol de 340 mp, sopron; 46488-C2, in suprafata construita la sol de 169 mp, atelier intretinere nr. 1; 46488-C3, in suprafata construita la sol de 1483 mp, depozit; 46488-C4, in suprafata construita la sol de 750 mp, atelier; 46488-C5, in suprafata construita la sol de 137 mp, atelier intretinere nr. 2; 46488-C6, in suprafata

construita la sol de 29 mp, casa ventilatoarelor; 46488-C7, in suprafata construita la sol de 17 mp, cladire PSI; 46488-C8, in suprafata construita la sol de 31 mp, cabina poarta; 46488-C9, in suprafata construita la sol de 60 mp, cladire cazan; 46488-C10, in suprafata construita la sol de 38 mp, statie pompe; 46488-C11, in suprafata construita la sol de 73 mp, post trafo; 46488-C12, in suprafata construita la sol de 167 mp, magazie materiale, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Ţinând seama de Ordinul Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificările şi completările ulterioare.

Conform prevederilor completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

Luând în considerare prevederile art. 20 alin.1 lit e) din Legea nr. 273/2006 a finanţelor publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;

Avand in vedere prevederile Legii contabilitaţii nr. 82/1991, republicată cu modificările şi completările ulterioare;

În baza prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Văzând prevederile art. 858-863 Noul Cod Civil;

În temeiul art.129 alin. 2 lit.c, art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a, art. 197 alin. (1) şi alin. (2), art. 199 alin. (1) şi alin. (2), art. 243 alin. (1) lit. a) şi art. 286 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

H O T A R A S T E :

Art. 1 – Consiliul Local al municipiului Reşiţa îşi însuşeşte Rapoartele de evaluare, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobile, reprezentând terenuri şi construcţii, aflate în proprietatea privată a S.C. ARTROM STEEL TUBES S.A., rapoarte ce devin documente oficiale şi parte integrantă din prezenta hotărâre, fapt pentru care evaluatorul autorizat Potocean Dorel Vasile, răspunde în condiţiile legii pentru exactitatea şi corectitudinea datelor şi informaţiilor cuprinse în aceste raporte de evaluare, după cum urmează:

1. Raport de evaluare nr. 26164/10.04.2023 întocmit pentru teren cota indiviza in suprafata de 297 mp din imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34411 avand nr. cadastral 34411, in suprafata totala de 656 mp, situat in intravilan Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
2. Raport de evaluare nr. 26156/10.04.2023 întocmit pentru teren cota indiviza in suprafata de 464 mp din imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34421 avand nr. cadastral 34421, in suprafata totala de 734 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
3. Raport de evaluare nr. 26154/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34423 avand nr. cadastral 34423, in suprafata de 571 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin;
4. Raport de evaluare nr. 26148/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34426, avand nr. cadastral 34426, compus din teren in suprafata de 188 mp si constructie 34426-C1 in suprafata construita la sol de 188 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin;

5. Raport de evaluare nr. 26143/10.04.2023 întocmit pentru cota indiviza de 143 mp din imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34433, avand nr. cadastral 34433, in suprafata de totala de 799 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin, imobil detinut in coproprietate de catre Vanzator, imobilul reprezentand drum de acces.
6. Raport de evaluare nr. 26142/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34464, compus din teren avand nr. cadastral 34464 in suprafata de 401 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
7. Raport de evaluare nr. 26128/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34465, compus din teren avand nr. cadastral 34465 in suprafata de 537 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
8. Raport de evaluare nr. 26077/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34546 compus din teren avand nr. cadastral 34546, in suprafata de 1.050 mp si constructia cu nr. cadastral 34546-C1 in suprafata de 467 mp.
9. Raport de evaluare nr. 26113/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34556 compus din teren avand nr. cadastral 34556, in suprafata de 43 mp (suprafata din acte 42.8 mp) si constructia avand nr. cadastral 34556-C1 in suprafata construita la sol de 43 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
10. Raport de evaluare nr. 26101/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34558, compus din teren avand nr. cadastral 34558 in suprafata de 1.933 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
11. Raport de evaluare nr. 26098/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34559 avand nr. cadastral 34559, in suprafata de 1.323 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
12. Raport de evaluare nr. 26095/10.04.2023 întocmit pentru Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34560, compus din teren avand nr. cadastral 34560, in suprafata de 28 mp si constructia avand nr. cadastral 34560-C1, in suprafata construita la sol de 28 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
13. Raport de evaluare nr. 26088/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34570, compus din teren avand nr. cadastral 34570 in suprafata de 1.470 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
14. Raport de evaluare nr. 26085/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34571, compus din teren avand nr. cadastral 34571 in suprafata de 219 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
15. Raport de evaluare nr. 26067/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34572, compus din teren avand nr. cadastral 34572, in suprafata de 342 mp situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
16. Raport de evaluare nr. 26063/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34573, compus din teren avand nr. cadastral 34573, in suprafata de 295 mp situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
17. Raport de evaluare nr. 26081/10.04.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 36736, compus din teren avand nr. cadastral 36736, in suprafata de 1.513 mp si constructia avand nr. cadastral 36736-C1, in suprafata construita la sol de 258 mp (terasament cale ferata uzinala) situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Vanzatorul declara ca aceasta cladire cu nr. cadastral 36736-C1 nu mai exista, Cumparatorul intelegand sa cumpere terenul in aceste conditii.

18. Raport de evaluare nr. 26055/10.04.2023 întocmit pentru imobilul imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 46468, compus din teren avand nr. cadastral 46468, in suprafata de 1.457 mp situat in intravilan Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
19. Raport de evaluare nr. 12399/21.02.2023 întocmit pentru imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34547, compus din teren avand nr. cadastral 34547, in suprafata de 1.372 mp si constructie avand numar cadastral 34547-C1 in suprafata de 887 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.
20. Raport de evaluare nr. 26051/10.04.2023 întocmit pentru Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 46488, compus din teren avand nr. cadastral 46488, in suprafata de 5.418 mp si constructiile avand urmatoarele nr. Cadastrale: 46488-C1, in suprafata construita la sol de 340 mp, sopron; 46488-C2, in suprafata construita la sol de 169 mp, atelier intretinere nr. 1; 46488-C3, in suprafata construita la sol de 1483 mp, depozit; 46488-C4, in suprafata construita la sol de 750 mp, atelier; 46488-C5, in suprafata construita la sol de 137 mp, atelier intretinere nr. 2; 46488-C6, in suprafata construita la sol de 29 mp, casa ventilatoarelor; 46488-C7, in suprafata construita la sol de 17 mp, cladire PSI; 46488-C8, in suprafata construita la sol de 31 mp, cabina poarta; 46488-C9, in suprafata construita la sol de 60 mp, cladire cazan; 46488-C10, in suprafata construita la sol de 38 mp, statie pompe; 46488-C11, in suprafata construita la sol de 73 mp, post trafo; 46488-C12, in suprafata construita la sol de 167 mp, magazie materiale, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Art. 2 – **(1)** Se aproba cumpărarea unor imobile, reprezentând terenuri şi construcţii, aflate în proprietatea privată a S.C. ARTROM STEEL TUBES S.A, la preţul stabilit în rapoartele de evaluare prevăzute la art 1, după cum urmează:

1. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34411 avand nr. cadastral 34411. Pretul acestui teren este de 1.519 EURO plus TVA (total cu TVA 1.807,61 EURO);
2. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34421 avand nr. cadastral 34421 Pretul acestui teren este de 1.901 EURO plus TVA (total cu TVA 2.262,19 EURO);
3. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34423 avand nr. cadastral 34423, in suprafata de 571 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui teren este de 2.339 EURO plus TVA (total cu TVA 2.783,41 EURO)
4. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34426, avand nr. cadastral 34426, compus din teren in suprafata de 188 mp si constructie 34426-C1 in suprafata construita la sol de 188 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 2.474 EURO, compus din suma de 770 EURO pret teren si suma de 1.704 EURO pret constructie.
5. Imobilul - Cota indiviza de 143 mp din imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34433, avand nr. cadastral 34433, in suprafata de totala de 799 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui teren este de 588 EURO plus TVA (total cu TVA 699.72 EURO).
6. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34464, compus din teren avand nr. cadastral 34464 in suprafata de 401 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui teren este de 1.642 EURO plus TVA (total cu TVA 1.953,98 EURO)

7. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34465, compus din teren avand nr. cadastral 34465 in suprafata de 537 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui teren este de 2.200 EURO plus TVA (total cu TVA 2.618 EURO)
8. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34546 compus din teren avand nr. cadastral 34546, in suprafata de 1.050 mp si constructia cu nr. cadastral 34546-C1 in suprafata de 467 mp. Pretul acestui imobil este de 8.534 EURO, compus din suma de 4.233 EURO pret teren si suma de 4.301 EURO pret constructie.
9. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34556 compus din teren avand nr. cadastral 34556, in suprafata de 43 mp (suprafata din acte 42.8 mp) si constructia avand nr. cadastral 34556-C1 in suprafata construita la sol de 43 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 566 EURO, compus din suma de 176 EURO pret teren si suma de 390 EURO pret constructie
10. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34558, compus din teren avand nr. cadastral 34558 in suprafata de 1.933 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 7.918 EURO plus TVA (total cu TVA 9.422,42 EURO).
11. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34559 avand nr. cadastral 34559, in suprafata de 1.323 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 6.774 EURO plus TVA (total cu TVA 8.061,06 EURO).
12. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34560, compus din teren avand nr. cadastral 34560, in suprafata de 28 mp si constructia avand nr. cadastral 34560-C1, in suprafata construita la sol de 28 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 369 EURO, compus din suma de 115 EURO pret teren si suma de 254 EURO pret constructie.
13. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34570, compus din teren avand nr. cadastral 34570 in suprafata de 1.470 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 15.523 EURO plus TVA (total cu TVA 18.472,37 EURO).
14. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34571, compus din teren avand nr. cadastral 34571 in suprafata de 219 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 2.313 EURO plus TVA (total cu TVA 2.752,47 EURO).
15. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34572, compus din teren avand nr. cadastral 34572, in suprafata de 342 mp situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 3.612 EURO plus TVA (total cu TVA 4.298,28 EURO)
16. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34573, compus din teren avand nr. cadastral 34573, in suprafata de 295 mp situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 3.115 EURO plus TVA (total cu TVA 3.706,85 EURO)
17. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 36736, compus din teren avand nr. cadastral 36736, in suprafata de 1.513 mp si constructia avand nr. cadastral 36736-C1, in suprafata construita la sol de 258 mp (terasament cale ferata

uzinala) situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 7.747 EURO plus TVA (total cu TVA 9.218,93 EURO).

18. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 46468, compus din teren avand nr. cadastral 46468, in suprafata de 1.457 mp situat in intravilan Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 32.783 EURO plus TVA (total cu TVA 39.011,77 EURO)
19. (xix) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34547, compus din teren avand nr. cadastral 34547, in suprafata de 1.372 mp si constructie avand numar cadastral 34547-C1 in suprafata de 887 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 24.147 EURO plus TVA (total cu TVA 28.734,93 EURO).
20. Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 46488, compus din teren avand nr. cadastral 46488, in suprafata de 5.418 mp si constructiile avand urmatoarele nr. Cadastrale: 46488-C1, in suprafata construita la sol de 340 mp, sopron; 46488-C2, in suprafata construita la sol de 169 mp, atelier intretinere nr. 1; 46488-C3, in suprafata construita la sol de 1483 mp, depozit; 46488-C4, in suprafata construita la sol de 750 mp, atelier; 46488-C5, in suprafata construita la sol de 137 mp, atelier intretinere nr. 2; 46488-C6, in suprafata construita la sol de 29 mp, casa ventilatoarelor; 46488-C7, in suprafata construita la sol de 17 mp, cladire PSI; 46488-C8, in suprafata construita la sol de 31 mp, cabina poarta; 46488-C9, in suprafata construita la sol de 60 mp, cladire cazan; 46488-C10, in suprafata construita la sol de 38 mp, statie pompe; 46488-C11, in suprafata construita la sol de 73 mp, post trafo; 46488-C12, in suprafata construita la sol de 167 mp, magazie materiale, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Pretul acestui imobil este de 98.207 EURO plus TVA (total cu TVA 116.866,33 EURO), compus din suma de 98.207 EURO pret teren

(2) Pretul tuturor Imobilelor (reprezentand terenuri si constructii) este de **224.271 EURO** (plus TVA aferent, dupa cum este cazul) (total cu TVA, dupa cum este cazul, **264.613,32 EURO)**

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

Art. 3 – Se aprobă ca plata ***Pretului total*** prevăzut la ***art. 2, alin. 2*** să se efectueze esalonat pe durata a 3 ani, dupa cum urmeaza:

- Prima transa, in valoare de **50.000 EURO,** va fi achitata de catre municipiul Reșița in termen de 30 de zile calendaristice de la data semnarii Contractului de vânzare în formă autentică.

Cu privire la restul de Pret in cuantum de **174.271 EURO** (plus TVA aferent, dupa cum este cazul), acesta se va achita de catre municipiul Reșița pana la data de cel tarziu 15.03.2026, in transe, dupa cum urmeaza:

- a doua transa, in valoare de **58.090 EURO** (plus TVA aferent, dupa cum este cazul), va fi achitata pana cel tarziu la data de 15.03.2024;
- a treia transa, in valoare de **58.090 EURO** (plus TVA aferent, dupa cum este cazul), va fi achitata pana cel tarziu la data de 15.03.2025;
- a patra transa, in valoare de **58.091 EURO** (plus TVA aferent, dupa cum este cazul), va fi achitata pana cel tarziu la data de 15.03.2026.

Art. 4 – Se împuterniceşte Primarul municipiului Reşiţa, domnul Ioan Popa, în vederea semnării contractului de vânzare în formă autentică, conform modelului de contract de vânzare, ce reprezintă Anexa la prezenta hotărâre;

Art. 5 – În urma perfectării în formă autentică a transferului de proprietate prevăzut la art. 2, imobilele reprezentând terenuri şi construcţii edificate pe acestea, dobândesc regimul juridic de ***proprietate publică*** a municipiului Reşiţa;

Art. 6 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredinţează Directia pentru Administrarea Domeniului Public şi Directia Buget, Finante-Contabilitate, Resurse Umane;

Art. 7– Cheltuielile ocazionate de semnarea în formă autentică a contractului de vânzare, ce revin municipiului Reşiţa, precum şi costul achiziţiei acestor imobile, vor fi suportate din bugetul municipiului Reşiţa pe anul 2024.

Art. 8 - Prezenta hotarare intra în vigoare la data comunicării;

Art. 9 - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Resita;
- Prefectului si Institutiei Prefectului – Judetul Caras-Severin;
- Directiei pentru Administrarea Domeniului Public si Privat;
- Directiei Buget, Finante- Contabilitate, Rersurse umane;
- Direcţia Urbanism;
- S.C. ARTROM STEEL TUBES S.A.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
NELU MLADIN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str Petru Maior, nr 2, tel fax 0255-212483
Email patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26164
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 64/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip:	***Teren intravilan***
Adresa:	*CF 34411 ; Resita,*
Suprafata teren (mp):	*297din 656*
Numar cadastral:	*34411*
Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	**24008/03.04.2023**
Elaborator:	***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel	***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI

1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 297din 656 Adresa: CF 34411 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**1.519**	**7.507**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.:	**297din 656**
Numar cadastral:	**34411**
Carte Funciara	**34411**
Adresa:	**CF 34411 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34411**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

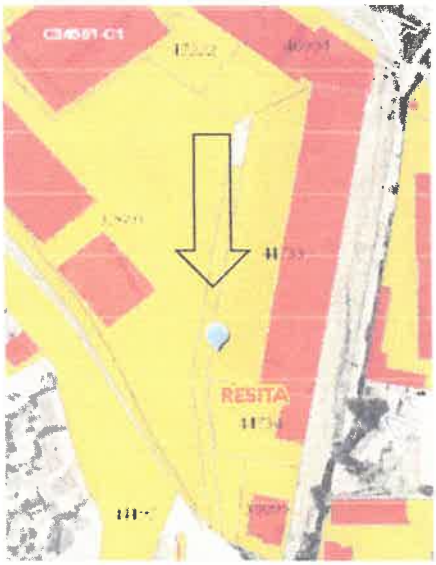
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in consideratie la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 34411	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34411
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 comerciala in cadrul municipiului Resita, intre spati comerciale si siruri de cladiri. Accesul se face pe un drum auto .

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).

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: Et, EPI, EBM, EF
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	5,12	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: **5,12 EUR/mp** sau **25,30 LEI/mp**

Suprafata terenului : **296,69 mp**

Val.de piata a terenului Vpt= **7.507 LEI**
1.519 EUR

NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ASOCIATIA

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.

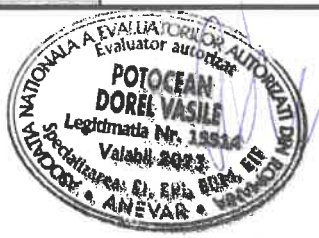
NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ASOCIATIA

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34411 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34411
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 297din 656 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă			neregulata	terenul este ingust si lung
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			Nefavorabile(sub 1/5), geom	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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.

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
COCEA
REI VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro.ro**	**OLX.ro**

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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar. (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro	Storia.ro.ro	OLX.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
3	Suprafaţa terenului [mp]	297,00	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,64	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**7,04**	**6,40**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**7,04**	**6,40**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**7,04**	**6,40**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-1,41	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,63**	**5,12**
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			**5,12**	**5,63**	**5,12**
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			**2,88**	**3,65**	**2,88**
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			**5,12**	**EUR/mp**	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

53a GRANE

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

Nr. cerere	8943
Ziua	16
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128013844

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34411 Reşiţa

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4867Resita Montana
Nr. cadastral vechi:3625
Nr. topografic:RM 103/1/e

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraş-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34411	656	DRUM DE ACCES

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10195 / 11/08/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5601/2005;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 289/656	A1
	1) **SC BONA DEA IMEX SRL SEDIU IN RESITA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4867Resita Montana)propr.asupra 289 mp teren	
18895 / 13/07/2012		
Act Notarial nr. 3067, din 12/07/2012 emis de NEAMTU CORNELIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 70/656	A1
	1) **SC FERLINE GAZ SRL**, CIF:25714919	
	OBSERVATII: proprietar asupra 70 mp teren	
41697 / 05/11/2014		
Act Normativ nr. L 17, din 12/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B4	'' Imobil aflat sub incidenta art.3, alin.1 din Legea 17/2014''	A1
49866 / 04/12/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 01/10/2020 emis de PFA MUNCACIU DAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5, din 04/05/2021 emis de P.F.A. Muncaciu Dan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3, din 12/11/2020 emis de BRDE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 01/10/2020 emis de PFA MUNCACIU DAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 4, din 14/05/2021 emis de P.F.A. Muncaciu Dan;		
B5	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date tehnice a imobilului IE 34411 RESITA , receptionata in data de 10.12.2021 de OCPI Caras Severin, privind introducerea în sistemul integrat de cadastru şi publicitate imobiliară a geometriei imobilului si repozitionarea acestuia.	A1
192 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 297/656	A1 / B.7
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
8943 / 16/02/2023		
Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de OORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 4641375, din 16/02/2023 emis de Constantinescu Mihaela Tamara; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA;		
B7	-se noteaza schimbarea denumirii proprietarului de sub B6,asupra cotei de 297/656 parti,din societatea SC TMK-ARTROM S.A în societatea SC ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

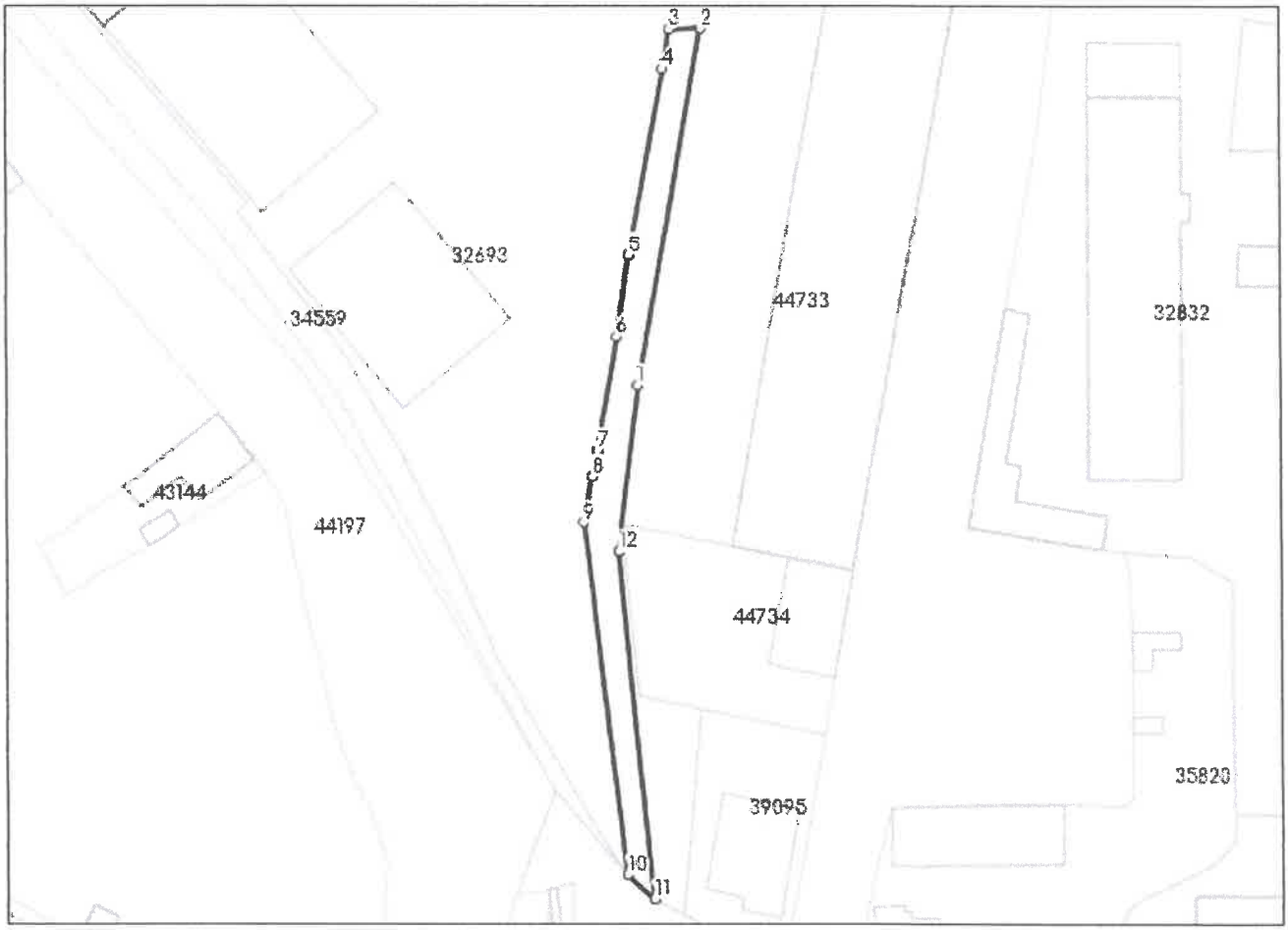
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34411	656	DRUM DE ACCES

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	656	-	-	RM 103/1/e	Drum de acces

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	57.742
2	3	5.118
3	4	6.403
4	5	30.272
5	6	13.08
6	7	18.458

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	4.243
8	9	7.577
9	10	56.644
10	11	5.709
11	12	55.731
12	1	26.926

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303884/16-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
21-02-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANIŞOARA-DANIELA ALBAI-MARDALE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €

Prezentare generala

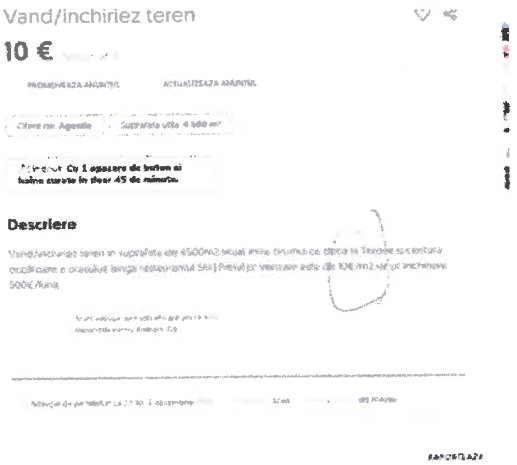
Suprafata teren (m²): **5 755 m²**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activități de depozitare, servicii și mica producție



Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NEGU NICOLAIE

ROMÂNIA * JUD. CARAȘ-SEVERIN * CONSILIUL JUD. REȘIȚA 2024

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL DUCUR

ANEXA NR 2 la H.C.L. NR 64/ 12.02.2024

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax. 0255-212483
Email patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26156
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATĂ

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***

Adresa: *CF 34421 ; Resita,*

Suprafata teren (mp): *464*

Numar cadastral: *34421*

Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	**24008/03.04.2023**
Elaborator:	***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel	***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI

1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 464 Adresa: CF 34421 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**1.901**	**9.396**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.:	**464,18**
Numar cadastral:	**34421**
Carte Funciara	**34421**
Adresa:	**CF 34421 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34421**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

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

Document de proprietate:	CF 34421	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34421
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, pe canalul Sodolului, la limita cu o zona de agrement. 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 este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 4,10 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:	**4,10**	**EUR/mp**	sau	**20,24**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**464**	**mp**			

Val.de piata a terenului Vpt= **9.396 LEI**

1.901 EUR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţlor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34421 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34421
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 464 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

Aflat în sud-vestul României, Judeţul Caraş-Severin are o suprafaţă de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafaţa totală a ţării. Judeţul se învecineaza cu Judeţul Timiş, Judeţul Hunedoara, Judeţul Gorj, Judeţul Mehedinţi iar în sud vest se învecinează cu Serbia.. Organizarea administrativă a judeţului se compune din: 8 oraşe, 69 comune şi 287 sate. Municipiul Reşiţa, reşedinţa judeţului Caraş-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a judeţului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit şi cu obiective turistice atrăgătoare. Reşiţa este cel mai vechi centru siderurgic al României şi una din cele mai importante cetăţi industriale din sud-estul Europei. Oraşul are formă simplă fiind aşezat în mare parte pe dealuri şi văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul oraşului Oţelu Roşu şi Semenic. Astfel că drumul principal urmăreşte şi el traseul format râul Bârzava şi văi.

ASOCIAŢIA EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBI, EIF
ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.

Dea Evaluatorilor Autorizati din Romania
Evaluator autorizat
POROCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • VANMAROM

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar. (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro	Storia.ro	OLX.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		-20%	-10%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-0,64	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,76**	**5,12**
3	Suprafaţa terenului [mp]	464,00	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,58	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,02	-1,27	-1,02
	Pret corectat		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**3,90**	**4,08**	**3,90**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**4,10**	**EUR/ mp**	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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

Nr. cerere	8940
Ziua	16
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128013655

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34421 Reșița

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4861RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:4139
Nr. topografic:RM102/1/a/12

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34421	734	suprafata din acte = 734,47 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
6475 / 14/02/2018		
Act Notarial nr. 214, din 13/02/2018 emis de Stefaniga Marinela;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 135/367	A1 / B.11
	1) **PROFI ORIGINAL ACTIV**, CIF:25781292	
	OBSERVATII: drept de proprietate asupra 270,29 mp teren	
Act Notarial nr. 215, din 13/02/2018 emis de Stefaniga Marinela;		
B7	se noteaza interdictiile conventionnale de grevare, instrainare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare-asupra cotei de 135/367 parti	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, CIF:17374689	
200 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 232/367	A1 / B.12
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
28566 / 08/07/2022		
Act Administrativ nr. 16683, din 08/07/2022 emis de ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS SEVERIN - SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE; Act Administrativ nr. 16603, din 07/07/2022 emis de ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS SEVERIN;		
B11	-se noteaza interdictia de instrainare,grevare si inchiriere in favoarea:	A1
	1) **ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS SEVERIN - SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE**	
8940 / 16/02/2023		
Act Administrativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de orc olt; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT;		
B12	se noteaza schimbarea denumirii societatii de sub B6 din TMK-ARTROM SA in ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
6475 / 14/02/2018	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
Act Notarial nr. 215, din 13/02/2018 emis de Stefaniga Marinela;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:345000 LEI -si celelalte obligatii de plata aferente creditului-asupra cotei de 135/367 parti	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA S.A.**, CIF:17374689	
	OBSERVATII: Rang I	
28566 / 08/07/2022		
Act Administrativ nr. 16683, din 08/07/2022 emis de ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS SEVERIN - SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE; Act Administrativ nr. 16603, din 07/07/2022 emis de ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS SEVERIN;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:132172 LEI	A1
	1) **ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS SEVERIN - SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE**	
	OBSERVATII: asupra cotei de 135/367 de sub B6	
44951 / 31/10/2022		
Act Administrativ nr. 25971, din 28/10/2022 emis de ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS SEVERIN - SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE; Act Administrativ nr. 25837, din 27/10/2022 emis de ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA - ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS SEVERIN - SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE;		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:223201 LEI -asupra cotei de 135/367 parti de sub B6	A1
	1) **ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE CARAS-SEVERIN-COLECTARE**	

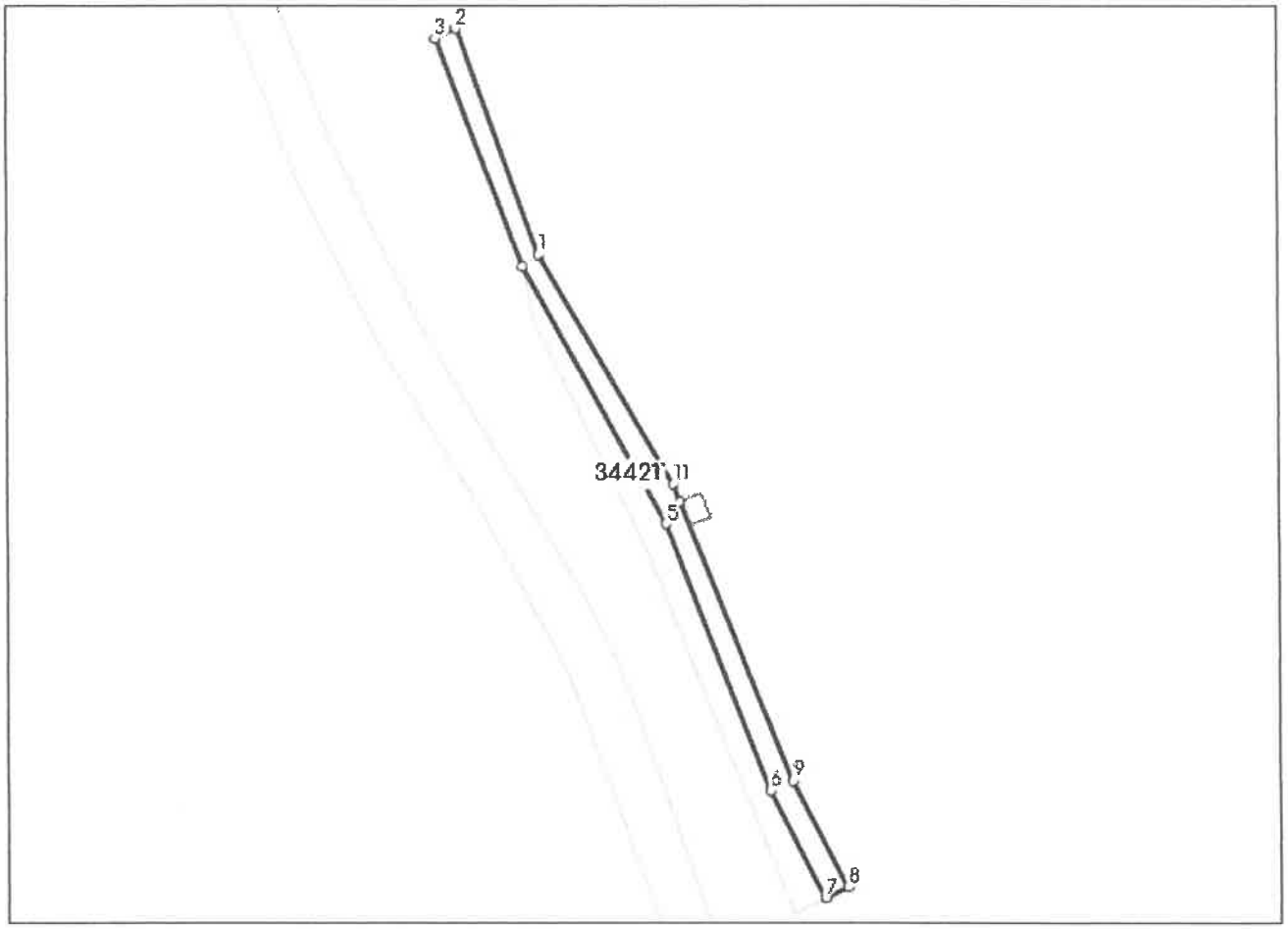
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34421	734	suprafata din acte = 734,47 mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	734	-	-	RM102/1/a/12	suprafata din acte = 734,47mp

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	44.611
2	3	4.237
3	4	45.328
4	5	54.457
5	6	53.14
6	7	22.289

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
7	8	4.786
8	9	22.076
9	10	55.751
10	11	3.645
11	1	49.194

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303885/16-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
28-02-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MIHAELA LOREDANA GALESCU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **5 755 m²**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activitati de depozitare, servicii si mica productie

Vand/inchiriez teren

10 €

Descriere

RAPORTEAZA

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

Opre

07xx xxx xxx

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLAMÂN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL POPEUR

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-2[illegible]483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26154
Ziua 20 Luna 04 Anul 2023

ANEXA NR. 3 la H.C.L. NR. 64/ 12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***

Adresa: *CF 34423 ; Resita,*

Suprafata teren (mp): *571*

Numar cadastral: *34423*

Luna si anul elaborarii: ***03.04.2023***

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **24008/03.04.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***15514 EI,EPI,EBM,EIF***

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR • ANEVAR • YANVAO
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF

Inmatriculata la Registrul Comerțului: J11/731/2008; 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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI

1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 571 Adresa: CF 34423 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**2.339**	**11.558**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.:	**571**
Numar cadastral:	**34423**
Carte Funciara	**34423**
Adresa:	**CF 34423 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34423**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

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

Document de proprietate:	CF 34423	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34423
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, pe canalul Sodolului, la limita cu o zona de agrement. 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).

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15510
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, IFF
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	4,10	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:	**4,10**	**EUR/mp**	sau	**20,24**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**571**	**mp**			

Val.de piata a terenului Vpt=	**11.558**	**LEI**
	2.339	**EUR**

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.

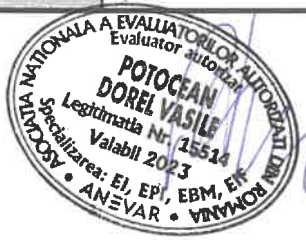
ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34423 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34423
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 571 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			Nefavorabile(sub 1/5) geom	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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, de la poalele Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi

Evaluator autorizat POTOCEAN DOREL VASILE Legitimația Nr. 15514 Valabil 2023 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIE
ROMÂNIA • ANEVAR • ROMÂNIA

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro	Storia.ro	OLX.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		-20%	-10%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-0,64	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,76**	**5,12**
3	Suprafaţa terenului [mp]	571	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,58	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,02	-1,27	-1,02
	Pret corectat		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**3,90**	**4,08**	**3,90**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**4,10**	**EUR/ mp**	

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

Nr. cerere	8937
Ziua	16
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128012895

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34423 Reşiţa

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4861 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:4140
Nr. topografic:RM102/1/a/13

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraş-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34423	571	Teren pentru constructii ,suprafata din acte = 571,44 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29401 / 31/07/2020		
Act Administrativ nr. 12512, din 27/03/2020 emis de BCPI CS;		
B2	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date si repozitionare a imobilului IE 34423 UAT Reşiţa, receptionata in data de 07.08.2020 de OCPI Caras Severin	A1
202 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE , fuziune prin absorbţie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1 / B.4
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
8937 / 16/02/2023		
Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA;		
B4	-se noteaza schimbarea denumirii proprietarului de sub B3,asupra cotei de 1/1 parti,din societatea SC TMK-ARTROM S.A în societatea SC ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

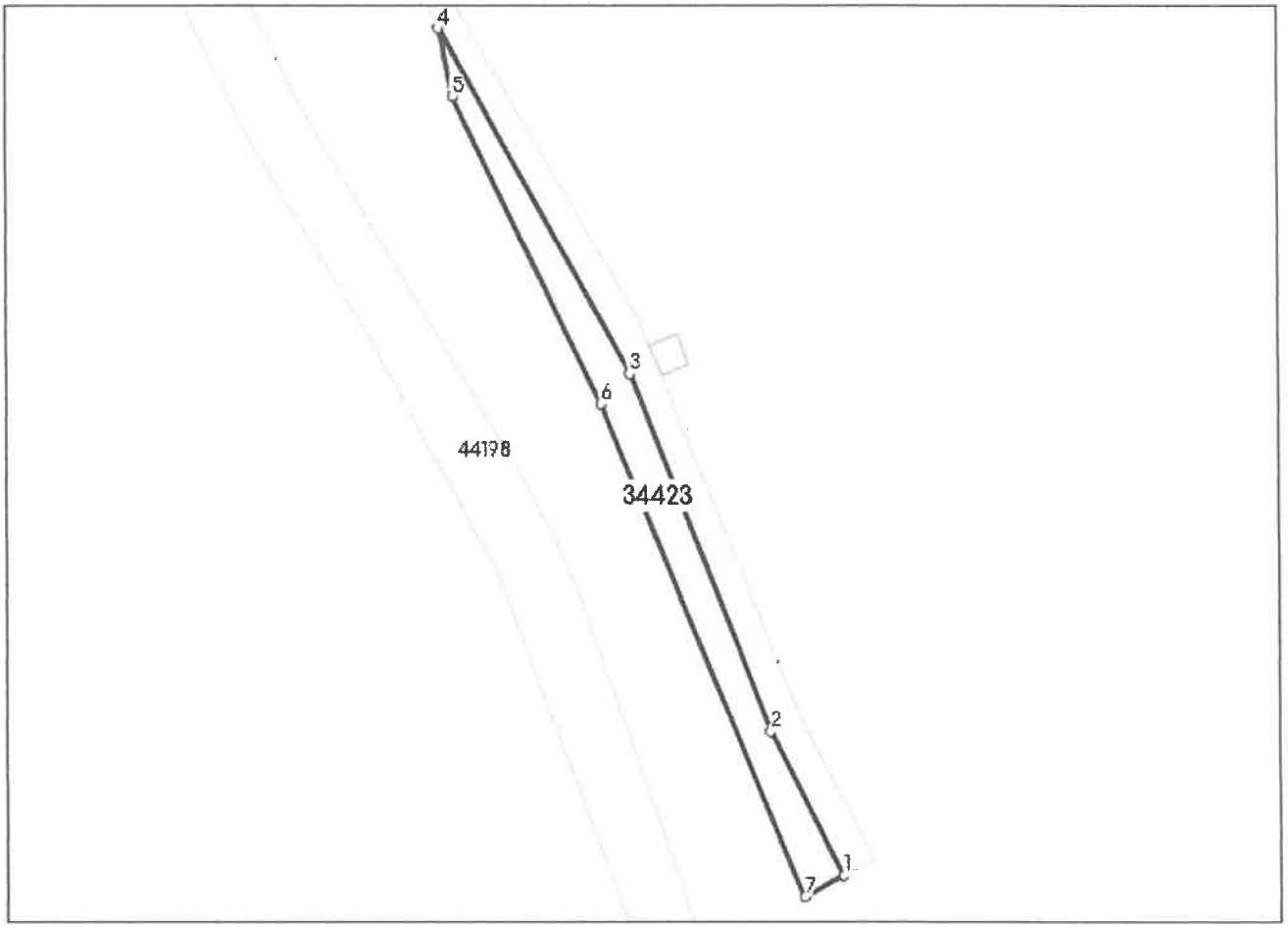
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34423	571	Teren pentru constructii ,suprafata din acte = 571,44 mp

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	571	-	-	RM102/1/a/13	Teren pentru constructii ,suprafata din acte =571 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	22.289
2	3	53.14
3	4	54.457
4	5	9.615
5	6	47.004
6	7	73.745

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	6.185

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303886/16-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
21-02-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANIŞOARA-DANIELA ALBAI-MARDALE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 5 755 m²
Inclinatie: plat

Descriere anunt

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Teren intravilant, situat in Resita, cartier Doman cu urmatoarele caracteristici.

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activitati de depozitare, servicii si mica productie

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 12 000 m²
Tip proprietate: teren mixt
Inclinatie: plat

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

Opre
07xx xxx xxx

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLAȘIN

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
DULCAN CORNEL MIRCEA

ANEXA NR. 4 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26148
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Post Trafo

Adresa:	*Resita, CF 34426*
Suprafata teren aferent (mp):	188
Suprafata construita:	188
Suprafata desfasurata:	188
Numar nivele:	P
An PIF:	1950

Data elaborarii: ***03.04.2023***

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: 24008/03.04.2023

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel
ANEVAR-15514

EI; EBM; EPI; 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
Intocmirea raportului de evaluare

8 Declaratia de conformitate

Anexe:

Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei.
Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului.
Anexa 3 Caracteristici tehnice comparabile teren
Anexa 4 Determinarea valorii de piata a terenului.
Anexa 5 Comparatia directa pentru teren - tehnica cantitativa
Anexa 6 Determinarea costului de reconstructie
Anexa 7 Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului respectiv 03.04.2023

1 EUR= 4,9419 Lei

1 USD= 4,5539 Lei

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Evaluare pentru vanzare-cumparare	Tip valoare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar (client sau alt proprietar)	Valoarea de piata (Vpp)		Din care valoarea terenului	
					EUR	LEI	EUR	Lei
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de :								
1		valoarea de piata	Post Trafo Situata in: Resita, CF 34426	ARTROM STEEL TUBES SA	2.474	12.235	770	3.806
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:		Nu se cunoas	intocmita de				
1,1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respecatrea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare si a Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR .

Scopul evaluarii: Determinarea valori de piata in vederea vanzari-cumparari bunurilor imobile.

Baza de evaluare este **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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere,** determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metodei comparatiei directe, costurilor de inlocuire.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii produselor bancare ale BCR.

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 eleborat 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 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

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

Se presupune ca proprietatea 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 lipsite de sarcini.

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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

5 Etapa I:

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

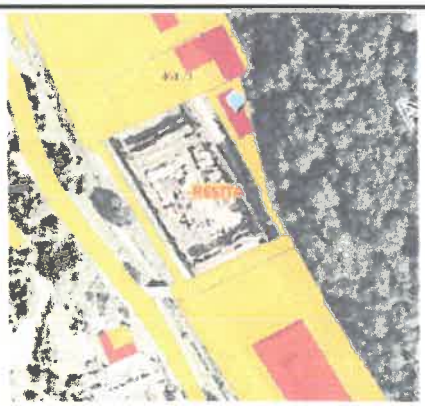
Bunul propus:	**Post Trafo**
Suprafata desfasurata luata in calcul:	**188 mp**
Regim inaltime:	**P**
Terenul aferent proprietatii :	**188 mp**
An PIF :	**1950**
Adresa:	**Resita, CF 34426**
Document de proprietate:	**Extras de Carte Funciara 34426 Resita Cad/Top.34426 188 mp. teren; Cad.34426-C1 Post Trafo .**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**
CF / Numar cadastral:	**Extras de Carte Funciara 34426 Resita Cad/Top.34426 188 mp. teren; Cad.34426-C1 Post Trafo .**

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

Document de proprietate:	Extras de Carte Funciara 34426 Resita Cad/Top.34426 188 mp. teren; Cad.34426-C1 Post Trafo .	
Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	Extras de Carte Funciara 34426 Resita Cad/Top.34426 188 mp. teren; Cad.34426-C1 Post Trafo .
Releveul bunului imobil:	DA	Releveu cadastral

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

6 Etapa II:



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata in zona Minda Resita.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

Cladirea a avut destinatia de Post Trafo, in prezent -dezafectat.

Sursele 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 (releveu, adresa, tip amplasare,regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de evaluator, 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", Anexa 3 "Fisa de inregistrare caracteristici comparabile teren".

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a elaborarii raportului de evaluare.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

7 Etapa III:

A, In zona se poate achizitiona teren din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de piata de comparatie.

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexa 1, Anexa 2 si Anexa 3
Calculul valorii de piata a terenului este prezentat in Anexa 4
Calculul valorii de comparatie pentru teren este prezentat in Anexa 5,
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 6,

Vat=	3.806	LEI
Crib=	421.499	LEI
Crib+Vat=	425.305	LEI
Crin=	8.430	LEI
Vpcost=	12.235	LEI

Vpp= 12.235 LEI

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 titular ANEVAR nr* 15514 inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale bancii, 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 altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, 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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: construcţie si teren aferent

- Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri ***(Vpcost)***

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, CF 34426

Numărul cadastral: *Extras de Carte Funciara 34426 Resita Cad/Top.34426 188 mp. teren; Cad.34426-C1 Post Trafo .*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 188 *mp*

Construcţiile proprietăţii: *Post Trafo*

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale construcţiei în ansamblu (iniţială şi extinderile):**				
	- denumire	-	Post Trafo	Post Trafo dezafectat	
	- utilizare	-	Post Trafo	Post Trafo dezafectat	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	-		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	188		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	188		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura				caramida
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		*4.5 m*	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		*plansee din beton armat*	
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis			*terasa*	
	- învelitoare	-		*carton asfaltat*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*metal cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara				fara
	- pereţi despărţitori	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat	-			fara
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-			fara
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii umede;			*ciment sclivisit*	
	- camere;			*ciment sclivisit*	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii umede;				
	- camere;			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-			**fara**
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*nu*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)				***Nu***
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)				Nu
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**188**		
	- alte obiecte de plan general, sau amenajări aflate pe terenul proprietăţii (caracteristici de bază ş. a.)			*fara*	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, ANEVAR

Anexa 2 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţlor imobiliare, de tip: Teren intravilan

I. Pentru terenuri intravilane

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

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: *Resita, CF 34426*

Numărul cadastral şi al parcelei: Extras de Carte Funciara 34426 Resita Cad/Top.34426 188 mp. teren; Cad.34426-C1 Post Trafo .

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 188,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate (*pentru **E***)	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (pentru Tc)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu balast	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- condiţii potenţiale de organizare				Dependent de terenurile din jur
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu restricţii, cauza şi gravitatea restricţiei sau a condiţiei, alta decât geotehnică				

6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă**				
	- dezolant			X	
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui* ***P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui* ***A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui* ***F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7		
12.	**Regimul de înălţime 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			X	
	- localităţi cu mono-industrie mare				
	- localităţi cu şomaj ridicat				
	- localităţi cu poluare deosebită a întregii zone				
	- localităţi cu tendinţe de depopulare,				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui* ***U***, *în corelare cu poziţia* ***1*** *de mai sus*):				
	- locuinţe;				
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.			X	
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF, ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului* ***s*** *şi a valorilor* ***Vuct1...n*** *şi* ***Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro.ro/dec. .2021**	**Storia.ro.ro/dec. 2021**	**OLX.ro/dec .2021**

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.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar. (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro.ro/aug .2021	Storia.ro.ro/aug. 2021	OLX.ro/dec .2020
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		-20%	-10%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-0,64	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,76**	**5,12**
3	Suprafaţa terenului [mp]	522,00	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,58	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,02	-1,27	-1,02
	Pret corectat		**4,10**	**5,07**	**4,10**
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			**4,10**	**5,07**	**4,10**
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			**3,90**	**4,08**	**3,90**
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			**4,10**	**EUR/ mp**	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

ANEXA 6 - Metoda costurilor

Pentru determinarea costului de reconstructie se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu-Costuri de reconstructie Editura IROVAL 2010
Datele au fost actualizate conform indicilor aug. 2021-iul.2022
pag 33,35

Suprafata desfasurata (Sd)=	188	mp.
Curs utilizat la data evaluarii	4,9419	lei/EUR

S-au preluat urmatoarele valori de inlocuire unitare pentru:

structura=	811,6	Lei/mp.
Zidarie caramida	1232,7	Lei/mp.
invelitoare=	623,7	Lei/mp.
Costul specific :	2668	Lei/mp.

Costul de reconstructie brut (Crib) se determina astfel:
Crib= V u x Sd

Crib=	421.499	LEI fara TVA.
Grad de uzura (Gu)	80%	Constructie din 1950; 72 ani
Deprecierea externa	90%	Cladirea si-a pierdut functionalitatea

Costul de reconstructie net se determina astfel: Informatie relativa
Crin = Cribx (1- Gu)(1-Ge)

Crin=	**8.430**	Lei	1.704 EUR

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15516
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMANIA

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

Nr. cerere	8934
Ziua	16
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128012976

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34426 Reșița

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4861 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:4141
Nr. topografic:RM 102/1/a/14

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34426	188	suprafata din acte = 187,99 mp

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	34426-C1	Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin	S. construita la sol:188 mp; POST TRAFO

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29397 / 31/07/2020		
Act Administrativ nr. plan avizat, din 07/08/2020 emis de OCPI C-S;		
B7	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice si repozitionare ale imobilului ,receptionata de OCPI la data de 07.08.2020.	A1, A1.1
302 / 05/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune prin absortie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / B.9
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
8934 / 16/02/2023		
Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT;		
B9	se noteaza schimbarea denumirii societatii din TMK-ARTROM SA in ARTROM STEEL TUBES S.A	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

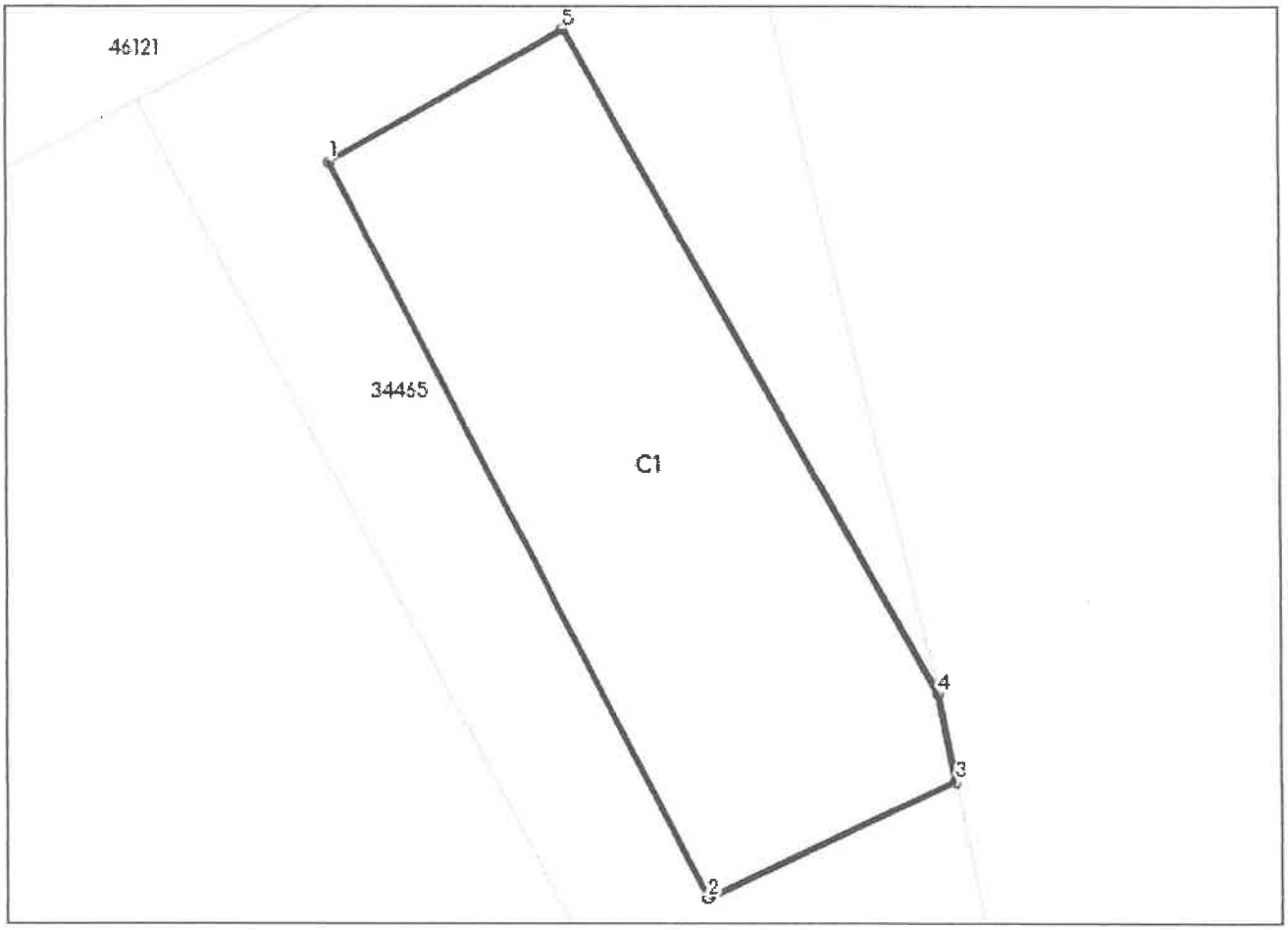
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34426	188	suprafata din acte = 187,99 mp

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	188	-	-	RM 102/1/a/14	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	34426-C1	constructii industriale si edilitare	188	Cu acte	S. construita la sol:188 mp; POST TRAFO

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	23.265
2	3	7.685
3	4	2.539

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	21.386
5	1	7.589

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303887/16-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
22-02-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **5 755 m²**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activități de depozitare, servicii si mica producție

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

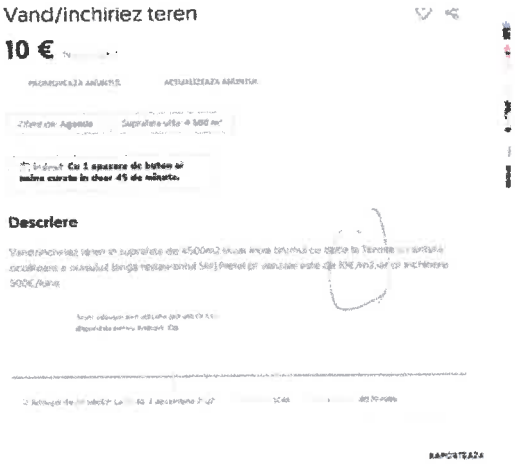
120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.


Vand/inchiriez teren

10 €

Descriere

Opre

07xx xxx xxx

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
NELU MUNTEAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BOLCU

ANEXA NR. 5 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26143
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***

Adresa: *CF 34433 ; Resita,*

Suprafata teren (mp): *143,59 din 799mp.*

Numar cadastral: *34433*

Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	**24008/03.04.2023**
Elaborator:	***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel	***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI

1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 143 din 799mp. Adresa: CF 34433 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**588**	**2.907**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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, documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca surse de incredere.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.:	**143 din 799mp.**
Numar cadastral:	**34433**
Carte Funciara	**34433**
Adresa:	**CF 34433 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34433**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

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

Document de proprietate:	CF 34433	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34433
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, pe strada Valiugului, la limita paduri. Accesul se face pe un drum pietonal. Nu exista acces auto din cauza diferentei de nivel intre sosea si teren.

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).

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, ER
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 4,10 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:	**4,10**	**EUR/mp**	sau	**20,24**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**143,59**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**2.907**		**LEI**	
		588		**EUR**	

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMANIA

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.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMANIA

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34433 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34433
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 143 din 799mp.

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4..1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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 ei.

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimația Nr. 15514 Valabil 2023 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR • ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator Autorizat

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIL
ANEVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar. (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro.ro/aug .2021	Storia.ro.ro/aug. 2021	OLX.ro/dec .2020
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		-20%	-10%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-0,64	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,76**	**5,12**
3	Suprafaţa terenului [mp]	143	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,58	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,02	-1,27	-1,02
	Pret corectat		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**3,90**	**4,08**	**3,90**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**4,10**	**EUR/ mp**	

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

Nr. cerere	8930
Ziua	16
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128012316

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34433 Reșița

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4861 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:3929
Nr. topografic:RM102/1/i

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34433	799	DRUM

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17954 / 20/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 8343/2005;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 100/799	A1
	1) **SC ,,BONA DEA IMPEX ,,SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4861 RESITA MONTANA)suprafata din acte = 99,91 mp	
6484 / 01/06/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3078/2006;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 342/799	A1
	1) **SC ,,BONA DEA IMPEX ,,SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4861 RESITA MONTANA)suprafata din acte = 342,14 mp	
49864 / 04/12/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 01/10/2020 emis de PFA MUNCACIU DAN;		
B15	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date tehnice a imobilului IE 34433 UAT Reșița, receptionata in data de 11.12.2020 de OCPI Caras Severin, privind introducerea în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară a geometriei imobilului, precum și repoziționarea acestuia.	A1
206 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE , fuziune prin absorbție, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 143/799	A1 / B.24
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
20094 / 17/05/2022		
Act Notarial nr. 1552, din 12/05/2022 emis de Todorescu Bogdan;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 152/799	A1
	1) **DRĂGILĂ FLORIN-GABRIEL**, necasatorit, bun propriu	
50817 / 25/11/2022		
Act Notarial nr. 4102, din 24/11/2022 emis de Todorescu Bogdan;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 31/799	A1
	1) **BLIDARIU CĂLIN-IOAN**	
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATE -cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 31/799	A1
	1) **MIHAI ALFRED-STEFAN**	
8930 / 16/02/2023		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
Act Administrativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT;		
B24	se noteaza schimbarea denumirii societatii de sub B16 din TMK-ARTROM SA in ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

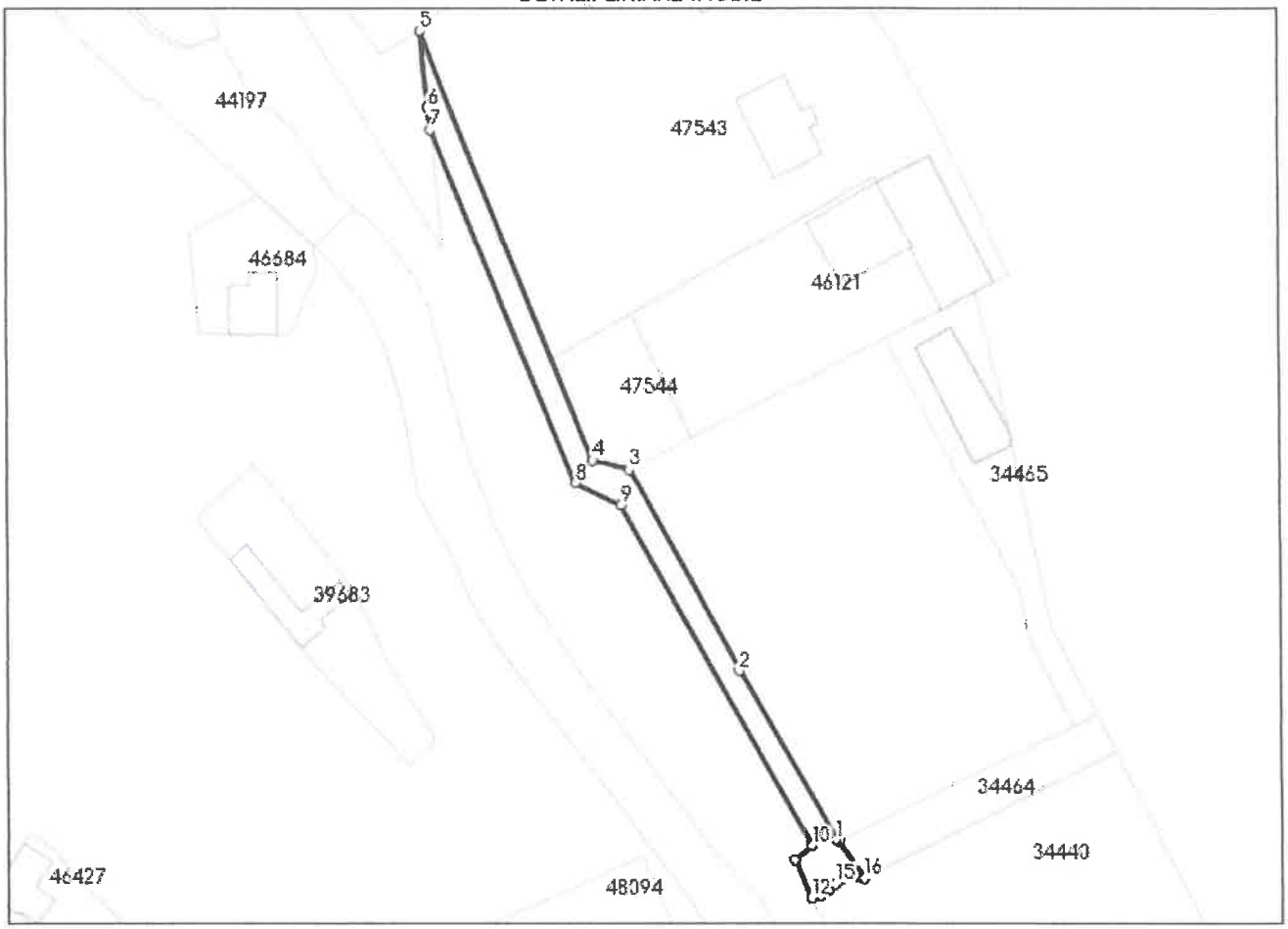
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34433	799	DRUM

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	799	-	-	RM102/1/i	DRUM

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	35.458
2	3	41.65
3	4	6.762
4	5	83.918
5	6	13.982
6	7	4.06

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	69.33
8	9	9.046
9	10	71.035
10	11	3.896
11	12	7.42
12	13	1.715
13	14	1.658
14	15	1.827
15	16	5.375
16	17	8.061
17	1	0.624

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303888/16-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
28-02-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MIHAELA LOREDANA GALESCU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **5 755 m²**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Teren intravilant, situat in Resita, cartier Doman cu urmatoarele caracteristici:

Suprafața 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activități de depozitare, servicii și mica producție

Vand/inchiriez teren

10 €

Descriere

Vand/inchiriez teren in suprafata de 4500m2,situat avand drumul ce duce la Terovel si centura ocolitoare a orasului langa restaurantul Sat.Pretul pt vanzare este de 10€/m2,iar pt inchiriere 5000€/luna

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5755mp-doman-id-671-iDpHkr.html#e3443e6979

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

Opre

07xx xxx xxx

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-constructii-zona-statia-meteo-resita-ID4jf7.html#e0448c6979 1/1

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NELU MLAKĂR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL POPCIUR

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26142
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

ANEXA NR.6 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***
Adresa: *CF 34464 ; Resita,*
Suprafata teren (mp): *401*
Numar cadastral: *34464*

Luna si anul elaborarii: ***03.04.2023***

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **24008/03.04.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI
1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 401 Adresa: CF 34464 ; Resita,	ARTROOM STEEL TUBES SA	**1.642**	**8.117**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, IM
ANEVAR

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.:	**401**
Numar cadastral:	**34464**
Carte Funciara	**34464**
Adresa:	**CF 34464 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34464**
Proprietar actual:	**ARTROOM STEEL TUBES SA**

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

Document de proprietate:	CF 34464	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34464
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, pe strada Valiugului, la limita paduri. Accesul se face pe un drum pietonal. Nu exista acces auto din cauza diferentei de nivel intre sosea si teren.

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).

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 4,10 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:	**4,10**	**EUR/mp**	sau	**20,24**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**401**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**8.117**		**LEI**	
		1.642		**EUR**	

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.*

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROOM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34464 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34464
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 401

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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 orasului din munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi.				

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • VINCI

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA • ANEVAR •

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro	Storia.ro	OLX.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		-20%	-10%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-0,64	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,76**	**5,12**
3	Suprafaţa terenului [mp]	401,00	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,58	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,02	-1,27	-1,02
	Pret corectat		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**3,90**	**4,08**	**3,90**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**4,10**	**EUR/**	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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

Nr. cerere	9580
Ziua	21
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128097385

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34464 Reşiţa

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:13415 UAT RESITA
Nr. cadastral vechi:4812
Nr. topografic:RM 102/1/a/1/b

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraş-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34464	401	Drum de acces ,suprafata din acte = 401,44 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29395 / 31/07/2020		
Act Administrativ nr. 11698, din 19/03/2020 emis de Bcpi Resita;		
B6	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice si repozitionare a imobilului ,receptionata de OCPI C-S la 07.08.2020	A1
208 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1 / B.8
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
9580 / 21/02/2023		
Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA-TMK ARTROM SA;		
B8	-se noteaza schimbarea denumirii proprietarului de sub B7,asupra cotei de 1/1 parti,din societatea SC TMK-ARTROM S.A în societatea SC ARTROM STEEL TUBES S.A.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

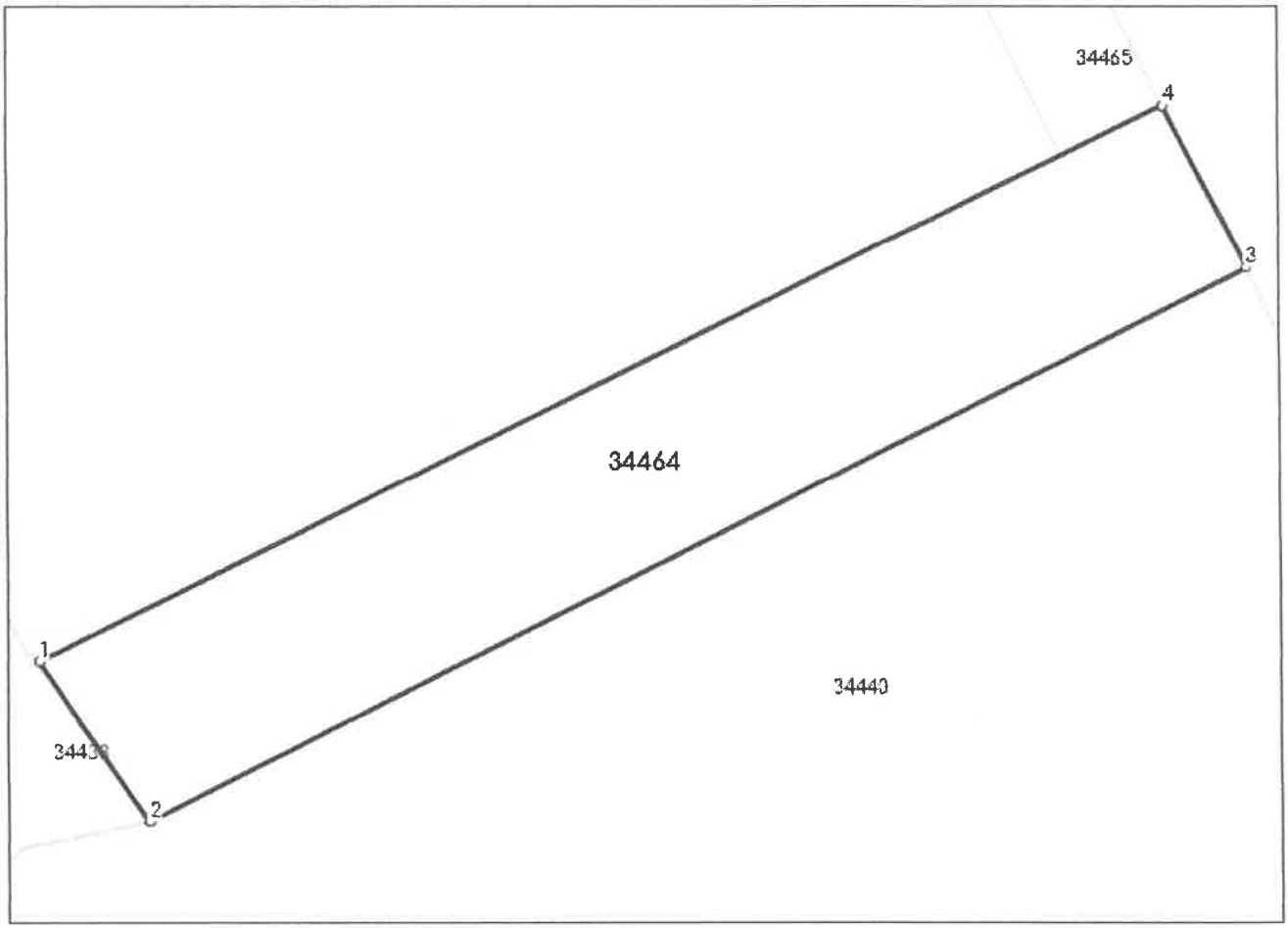
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34464	401	Drum de acces ,suprafata din acte = 401,44 mp

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	401	-	-	RM 102/1/a/1/b	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.061
2	3	51.098
3	4	7.565
4	1	52.093

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303912/20-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării, 23-02-2023 Data eliberării, __/__/____	Asistent Registrator, ANIŞOARA-DANIELA ALBAI-MARDALE *(parafa şi semnătura)*	Referent, *(parafa şi semnătura)*

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 5 755 m²
Inclinatie: plat

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activitati de depozitare, servicii si mica productie

Vand/inchiriez teren

10 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Cand ne Agentie Suprafata yila 4 809 mp

Cu 1 apasare de buton si baiatii cureta in doar 45 de minute.

Descriere

RAPORTEAZA

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 12 000 m²
Tip proprietate: teren mixt
Inclinatie: plat

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

Opre

07xx xxx xxx

Arata telefon

PRESEDINTE DE SEDINTA,
NELU MLADIN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEA

...pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26128
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

ANEXA NR. 7 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***
Adresa: *CF 34465 ; Resita,*
Suprafata teren (mp): *537*
Numar cadastral: *34465*

Luna si anul elaborarii: ***03.04.2023***

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **24008/03.04.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI
1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 537 Adresa: CF 34465 ; Resita,	ARTROOM STEEL TUBES SA	**2.200**	**10.870**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.:	**537**
Numar cadastral:	**34465**
Carte Funciara	**34465**
Adresa:	**CF 34465 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34465**
Proprietar actual:	**ARTROOM STEEL TUBES SA**

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

Document de proprietate:	CF 34465	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34465
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, pe strada Valiugului, la limita paduri. Accesul se face pe un drum pietonal. Nu exista acces auto din cauza diferentei de nivel intre sosea si teren.

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).

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	4,10	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:	**4,10**	**EUR/mp**	sau	**20,24**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**537**	**mp**			

Val.de piata a terenului Vpt= **10.870 LEI**
2.200 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 prezentului raport de evaluare.

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROOM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34465 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34465
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 537

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		acces dificil
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro	Storia.ro	OLX.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		-20%	-10%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-0,64	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,76**	**5,12**
3	Suprafaţa terenului [mp]	537	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,58	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,02	-1,27	-1,02
	Pret corectat		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**3,90**	**4,08**	**3,90**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**4,10**	**EUR/ mp**	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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

Nr. cerere	9579
Ziua	21
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128097436

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34465 Reșița

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:13416 UAT RESITA
Nr. cadastral vechi:4813
Nr. topografic:RM 102/1/a/1/c

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34465	537	Drum de acces ,suprafata din acte = 537,21mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29396 / 31/07/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 27/07/2020 emis de PFA MUNCACIU DAN;		
B6	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date si repozitionare a imobilului IE 34465 UAT Reșița, receptionata in data de 10.08.2020 de OCPI Caras Severin	A1
209 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune prin absortie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
9579 / 21/02/2023		
Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 0303911, din 20/02/2023 emis de Constantinescu Mihaela Tamara; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA - TMK ARTROM SA;		
B8	Se noteaza schimbarea denumirii societatii din TMK-ARTROM SA in ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

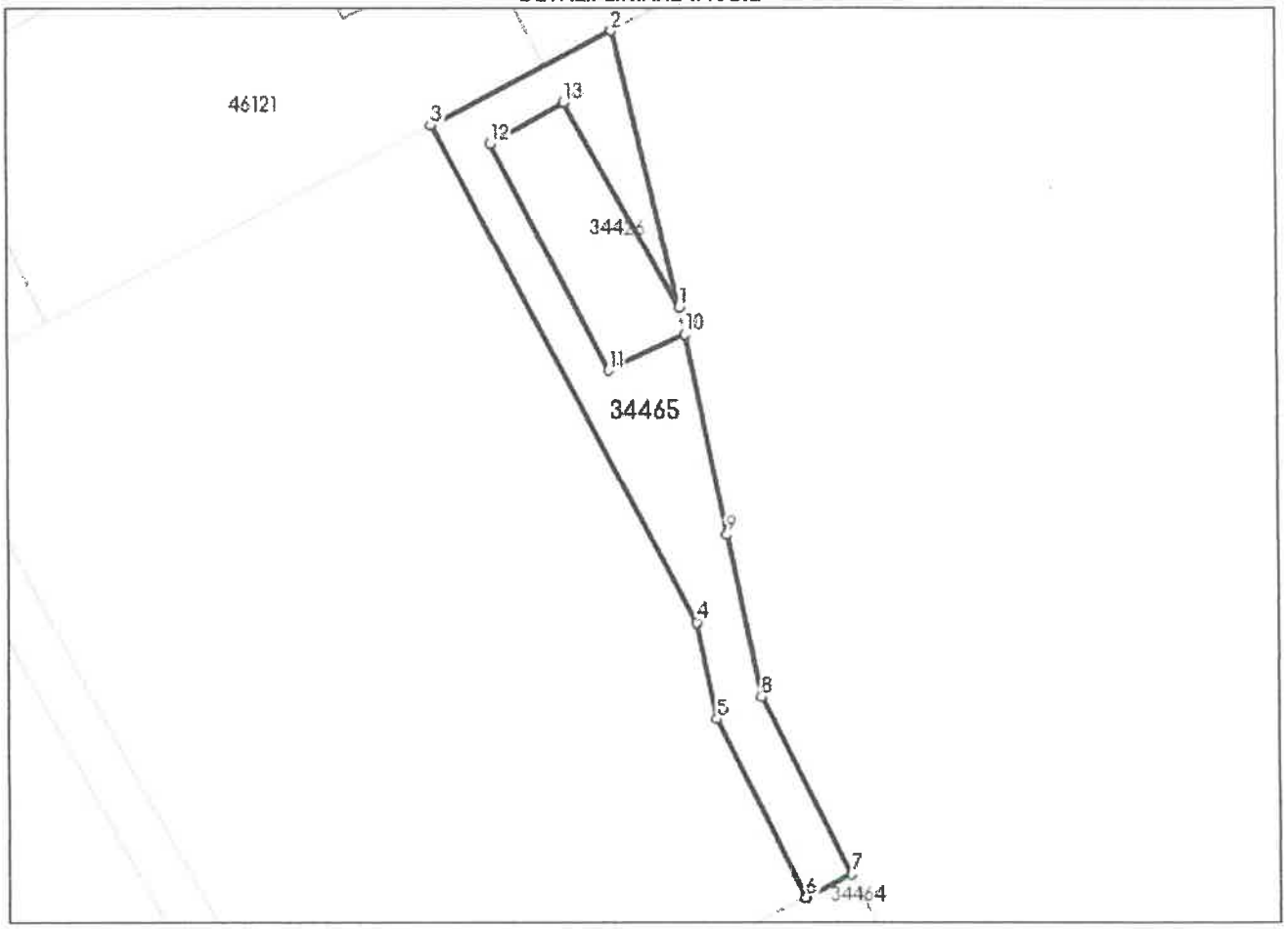
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34465	537	Drum de acces ,suprafata din acte = 537,21mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	537	-	-	RM 102/1/a/1/c	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	25.917
2	3	18.457
3	4	51.353
4	5	8.998
5	6	18.134
6	7	4.69

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	18.17
8	9	15.101
9	10	18.694
10	11	7.685
11	12	23.265
12	13	7.589
13	1	21.386

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303911/20-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
27-02-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

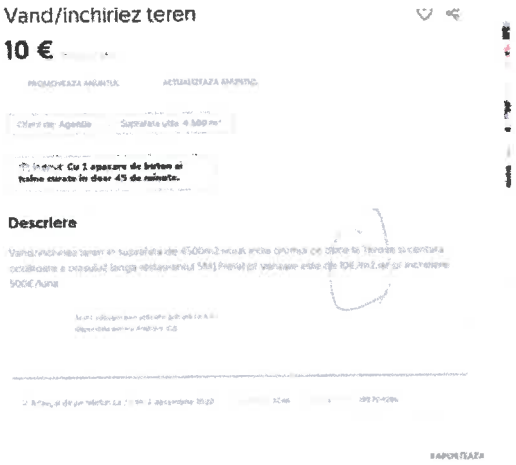
Suprafata teren (m²): 5 755 m²
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activitati de depozitare, servicii si mica productie


Vand/inchiriez teren

10 €

Descriere

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

Opre

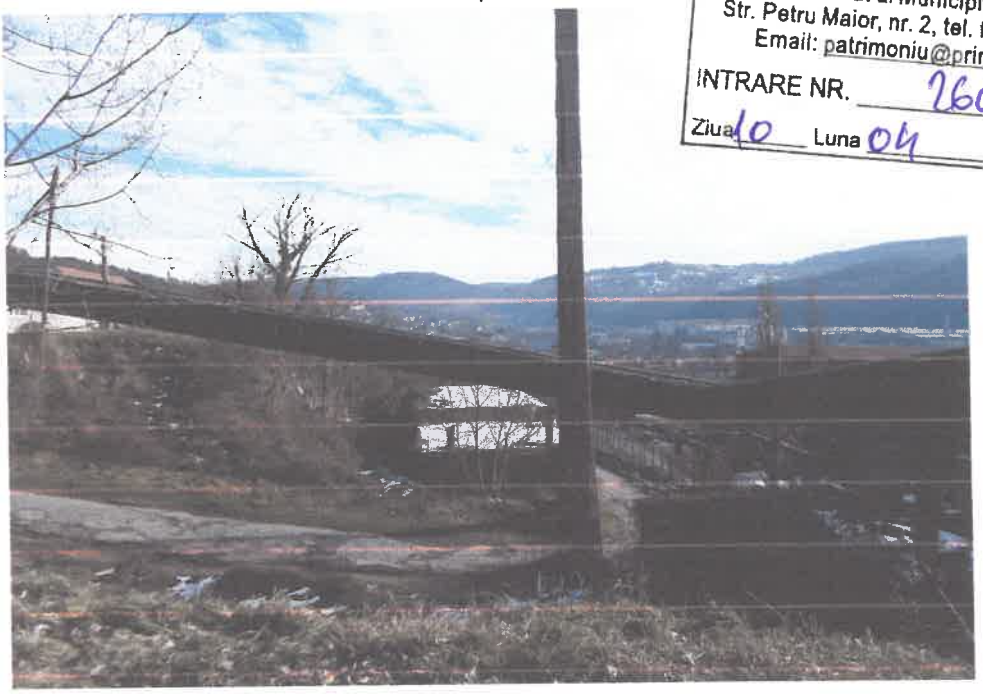
07xx xxx xxx

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NELU MLAVAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN RADU BUCUR

ANEXA NR 8 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26077
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Statie transformare,Statie electrica si Post trafo

Adresa:	*Resita, CF 34546*
Suprafata teren aferent (mp):	1050
Suprafata construita:	467
Suprafata desfasurata:	467
Numar nivele:	P
An PIF:	1950

Data elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare:	24008/03.04.2023

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel
ANEVAR-15514

EI; EBM; EPI; EIF

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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
Intocmirea raportului de evaluare

8 Declaratia de conformitate

Anexe:

Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei.
Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului.
Anexa 3 Caracteristici tehnice comparabile teren
Anexa 4 Determinarea valorii de piata a terenului.
Anexa 5 Comparatia directa pentru teren - tehnica cantitativa
Anexa 6 Determinarea costului de reconstructie
Anexa 7 Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului respectiv 03.04.2023

1 EUR= 4,9419 Lei

1 USD= 4,5539 Lei

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Evaluare pentru vanzare-cumparare	Tip valoare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar (client sau alt proprietar)	Valoarea de piata (Vpp)		Din care valoarea terenului	
					EUR	LEI	EUR	Lei
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de :								
1		valoarea de piata	Statie transformare,Statie electrica si Post trafo Situata in: Resita, CF 34546	ARTROM STEEL TUBES SA	8.534	42.174	4.233	20.919
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:		Nu se cunoas	intocmita de				
1,1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respecatrea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare si a Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR .

Scopul evaluarii: Determinarea valori de piata in vederea vanzari-cumparari bunurilor imobile.

Baza de evaluare este **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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere,** determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metodei comparatiei directe, costurilor de inlocuire.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii produselor bancare ale BCR.

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 eleborat 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 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

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

Se presupune ca proprietatea 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 lipsite de sarcini.

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 proprietati

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBI, ANEVAR

5 Etapa I:

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

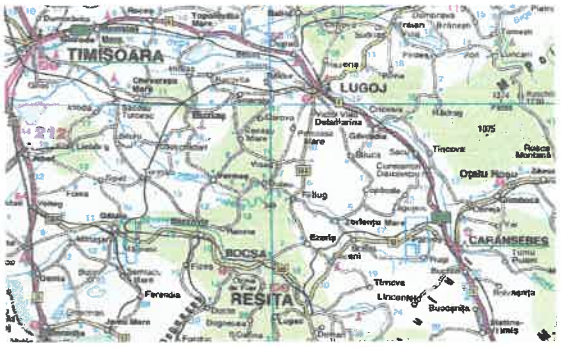
Bunul propus:	**transformare,Statie electrica si Pos**
Suprafata desfasurata luata in calcul:	**467 mp**
Regim inaltime:	**P**
Terenul aferent proprietatii :	**1050 mp**
An PIF :	**1950**
Adresa:	**Resita, CF 34546**
Document de proprietate:	**Extras de Carte Funciara 34546 Resita Cad/Top.34546 1050 mp. teren; Cad.34546-C1 Sc.467mp., Scd=467mp. Statie transformare 66, Statie electrica si Post trafo.**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**
CF / Numar cadastral:	**Extras de Carte Funciara 34546 Resita Cad/Top.34546 1050 mp. teren; Cad.34546-C1 Sc.467mp., Scd=467mp. Statie transformare 66, Statie electrica si Post trafo.**

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

Document de proprietate:	Extras de Carte Funciara 34546 Resita Cad/Top.34546 1050 mp. teren; Cad.34546-C1 Sc.467mp., Scd=467mp. Statie transformare 66, Statie electrica si Post trafo.	
Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	Extras de Carte Funciara 34546 Resita Cad/Top.34546 1050 mp. teren; Cad.34546-C1 Sc.467mp., Scd=467mp. Statie transformare 66, Statie electrica si Post trafo.
Releveul bunului imobil:	DA	Releveu cadastral

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

6 Etapa II:



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata in zona Muncitoresc Resita.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

Cladirea a avut destinatia de Statie de transformare, Statie electrica si Post Trafo, in prezent -dezafectate.

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 (releveu, adresa, tip amplasare,regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de evaluator, 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", Anexa 3 "Fisa de inregistrare caracteristici comparabile teren".

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a elaborarii raportului de evaluare.

7 Etapa III:

A, In zona se poate achizitiona teren din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de piata de comparatie.

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexa 1, Anexa 2 si Anexa 3
Calculul valorii de piata a terenului este prezentat in Anexa 4
Calculul valorii de comparatie pentru teren este prezentat in Anexa 5,
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 6,

Vat=	20.919	LEI
Crib=	1.047.022	LEI
Crib+Vat=	1.067.941	LEI
Crin=	21.255	LEI
Vpcost=	42.174	LEI

Vpp= 42.174 LEI

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 titular ANEVAR nr* 15514 inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale bancii, 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 altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, 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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

- Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpcost)

Proprietar :	*ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii / Adresa :	Resita, CF 34546
Numărul cadastral:	*Cad.34546-C1 Sc.467mp., Scd=467mp. Statie transformare 66, Statie electrica si Post trafo.*
Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp):	1050 *mp*
Construcţiile proprietăţii:	*Statie transformare,Statie electrica si Post trafo*

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (iniţială şi extinderile):**				
	- denumire	-	Statie transformare,Statie electrica si Post trafo	Statie transformare dezafectata	
	- utilizare	-	Post Trafo	Post Trafo dezafectat	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	-		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	467		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	467		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura				caramida
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		*3.5 m*	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		*planşee din beton armat*	
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis			*terasa*	
	- învelitoare	-		*carton asfaltat*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*metal cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara				fara
	- pereţi despărţitori	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat	-			fara
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-			fara
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii umede;			*ciment sclivisit*	
	- camere;			*ciment sclivisit*	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii umede;				
	- camere;			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-			**fara**
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*nu*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)				***Nu***
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)				Nu
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		1050		
	- alte obiecte de plan general, sau amenajări aflate pe terenul proprietăţii (caracteristici de bază ş. a.)			*fara*	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţlor imobiliare, de tip: Teren intravilan

I. Pentru terenuri intravilane

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

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: *Resita, CF 34546*

Numărul cadastral şi al parcelei: Extras de Carte Funciara 34546 Resita Cad/Top.34546 1050 mp. teren; Cad.34546-C1 Sc.467mp., Scd=467mp.

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.050,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate (*pentru **E***)	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (pentru Tc)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu balast	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- condiţii potenţiale de organizare				Dependent de terenurile din jur
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu restricţii, cauza şi gravitatea restricţiei sau a condiţiei, alta decât geotehnică				

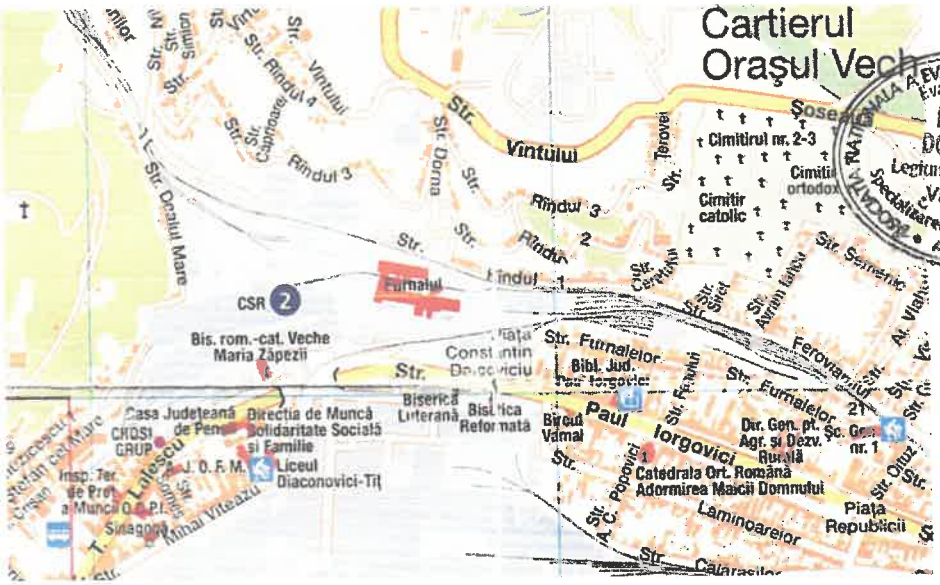
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă**				
	- dezolant			X	
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7		
12.	**Regimul de înălţime 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			X	
	- localităţi cu mono-industrie mare				
	- localităţi cu şomaj ridicat				
	- localităţi cu poluare deosebită a întregii zone				
	- localităţi cu tendinţe de depopulare,				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;				
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.			X	
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR • VINVROM

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.



EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
ANEVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro.ro/aug .2021	Storia.ro.ro/aug. 2021	OLX.ro/dec .2020
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		-20%	-10%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-0,64	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,76**	**5,12**
3	Suprafaţa terenului [mp]	522,00	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,58	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,02	-1,27	-1,02
	Pret corectat		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**3,90**	**4,08**	**3,90**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**4,10**	**EUR/ mp**	

ANEXA 6 - Metoda costurilor

Pentru determinarea costului de reconstructie se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu-Costuri de reconstructie Editura IROVAL 2010
Datele au fost actualizate conform indicilor aug. 2021-iul.2022
pag 33,35

Suprafata desfasurata (Sd)=	467	mp.
Curs utilizat la data evaluarii	4,9419	lei/EUR

S-au preluat urmatoarele valori de inlocuire unitare pentru:

structura=	811,6	Lei/mp.
Zidarie caramida	1232,7	Lei/mp.
invelitoare=	623,7	Lei/mp.
Costul specific	2668	Lei/mp.

Costul de reconstructie brut (Crib) se determina astfel:
Crib= V u x Sd

Crib=	1.047.022	LEI fara TVA.
Grad de uzura (Gu)	80%	Constructie din 1950; 72 ani
Deprecierea externa	90%	Cladirea si-a pierdut functionalitatea

Costul de reconstructie net se determina astfel: Informatie relativa
Crin = Cribx (1- Gu)(1-Ge)

Crin=	**21.255**	Lei	4.301 EUR

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 1551
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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

Nr. cerere	9954
Ziua	22
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128149470

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34546 Reșița

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4860 RESITA MONTANA
Nr. topografic:(54/a/1,55/a,56/a)

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34546	1.050	Teren neimprejmuit; suprafata din acte = 1049,79 mp

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	34546-C1	Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin	S. construita la sol:467 mp; S. construita desfasurata:467 mp; ,,STATIE Transformare 66,STATIE Electrica si POST TRAFO"

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8507 / 09/03/2021		
Act Administrativ nr. 17953, din 18/04/2019 emis de BCPI Resita;		
B3	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date tehnice a imobilului IE 34546 UAT Resita, receptionata in data de 11.03.2021 de OCPI Caras Severin, privind introducerea în sistemul integrat de cadastru si publicitate imobiliară a geometriei imobilului	A1, A1.1
303 / 05/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / B.5
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
9954 / 22/02/2023		
Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA - TMK ARTROM SA;		
B5	-se noteaza schimbarea denumirii proprietarului de sub B4,asupra cotei de 1/1 parti,din societatea SC TMK-ARTROM S.A în societatea SC ARTROM STEEL TUBES S.A	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

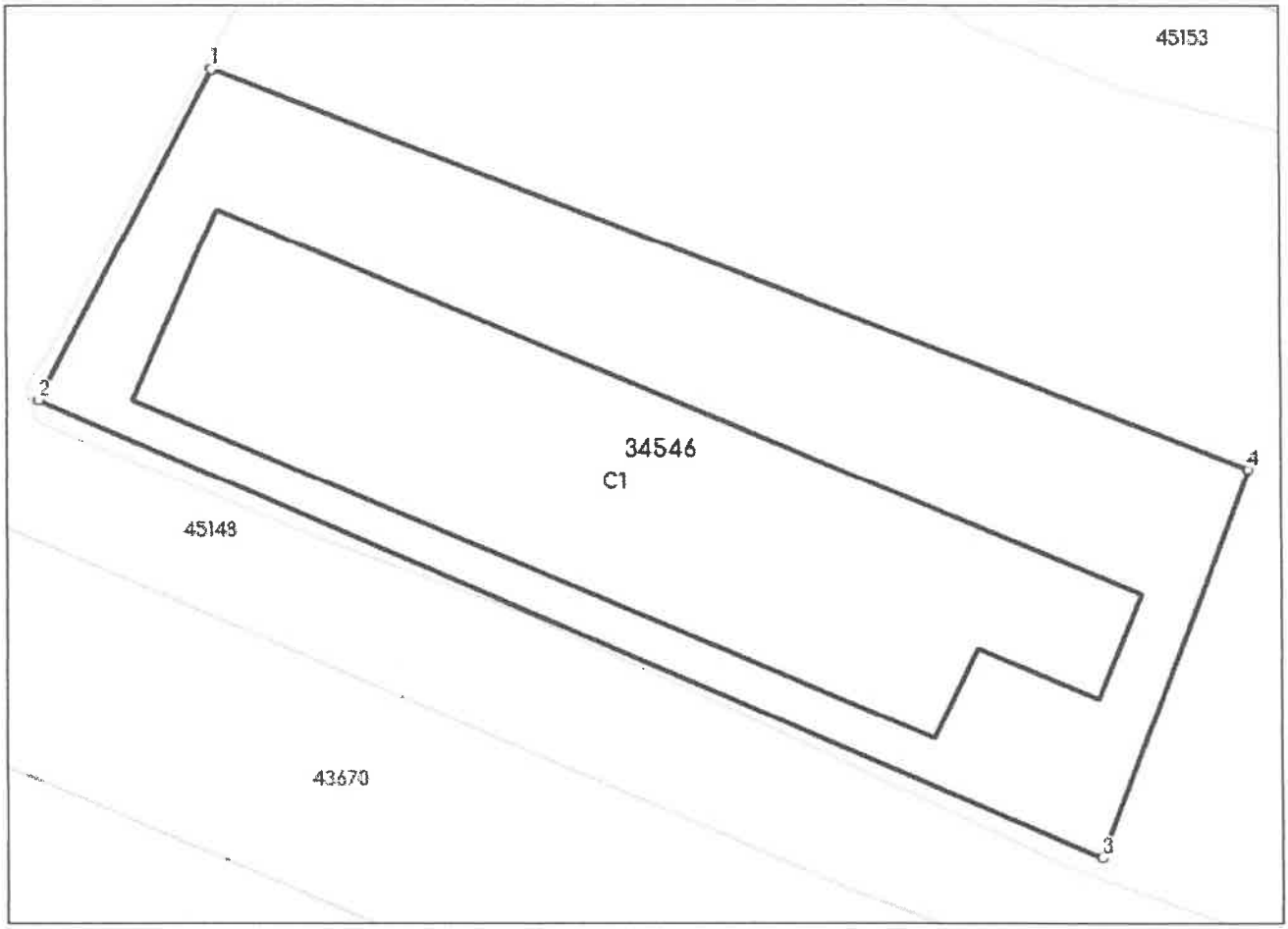
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34546	1.050	suprafata din acte = 1049,79 mp

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.050	-	-	(54/a/1,55/a, 56/a)	suprafata din acte = 1049,79 mp

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	34546-C1	constructii industriale si edilitare	467	Cu acte	S. construita la sol:467 mp; S. construita desfasurata:467 mp; ,,STATIE Transformare 66,STATIE Electrica si POST TRAFO"

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	18.117
2	3	55.969
3	4	20.246

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	1	53.785

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303932/21-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
01-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANIŞOARA-DANIELA ALBAI-MARDALE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **5 755 m²**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activitati de depozitare, servicii si mica productie

Teren De Construcții Zona Statia Meteo Resita

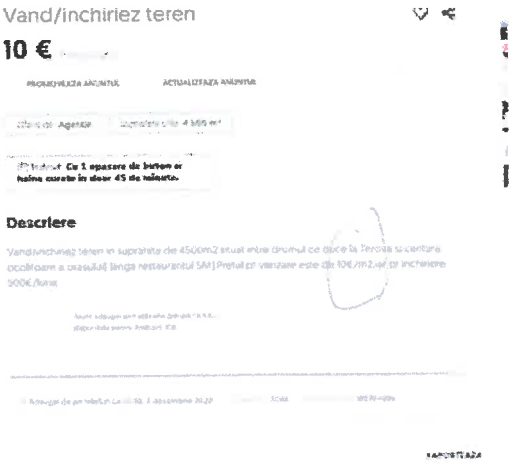
120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLAKIN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BACIU

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26113
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

ANEXA NR. 9 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Post Trafo

Adresa:	*Resita, CF 34556*
Suprafata teren aferent (mp):	43
Suprafata construita:	43
Suprafata desfasurata:	43
Numar nivele:	P
An PIF:	1950

Data elaborarii: ***03.04.2023***

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: 24008/03.04.2023

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel
ANEVAR-15514

EI; EBM; EPI; 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
Intocmirea raportului de evaluare

8 Declaratia de conformitate

Anexe:

Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei.
Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului.
Anexa 3 Caracteristici tehnice comparabile teren
Anexa 4 Determinarea valorii de piata a terenului.
Anexa 5 Comparatia directa pentru teren - tehnica cantitativa
Anexa 6 Determinarea costului de reconstructie
Anexa 7 Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului respectiv 03.04.2023

1 EUR= 4,9419 Lei

1 USD= 4,5539 Lei

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Evaluare pentru vanzare-cumparare	Tip valoare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar (client sau alt proprietar)	Valoarea de piata (Vpp)		Din care valoarea terenului	
					EUR	LEI	EUR	Lei
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de :								
1		valoarea de piata	Post Trafo Situata in: Resita, CF 34556	ARTROM STEEL TUBES SA	566	2.799	176	870
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:		Nu se cunoas	intocmita de				
1,1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respecatrea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare si a Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR .

Scopul evaluarii: Determinarea valori de piata in vederea vanzari-cumparari bunurilor imobile.

Baza de evaluare este **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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere,** determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metodei comparatiei directe, costurilor de inlocuire.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii produselor bancare ale BCR.

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 eleborat 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 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

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

Se presupune ca proprietatea 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 lipsite de sarcini.

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:

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

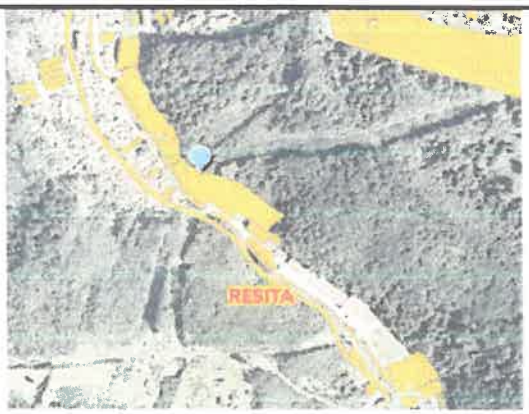
Bunul propus:	**Post Trafo**
Suprafata desfasurata luata in calcul:	**43 mp**
Regim inaltime:	**P**
Terenul aferent proprietatii :	**43 mp**
An PIF :	**1950**
Adresa:	**Resita, CF 34556**
Document de proprietate:	**Extras de Carte Funciara 34556 Resita Cad/Top.34556 43 mp. teren; Cad.34556-C1 43 mp. Post Trafo .**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**
CF / Numar cadastral:	**Extras de Carte Funciara 34556 Resita Cad/Top.34556 43 mp. teren; Cad.34556-C1 43 mp. Post Trafo .**

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

Document de proprietate:	Extras de Carte Funciara 34556 Resita Cad/Top.34556 43 mp. teren; Cad.34556-C1 43 mp. Post Trafo .	
Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	Extras de Carte Funciara 34556 Resita Cad/Top.34556 43 mp. teren; Cad.34556-C1 43 mp. Post Trafo .
Releveul bunului imobil:	DA	Releveu cadastral

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

6 Etapa II:



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata in zona Minda Resita.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

Cladirea a avut destinatia de Post Trafo, in prezent -dezafectat.

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 (releveu, adresa, tip amplasare,regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de evaluator, 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", Anexa 3 "Fisa de inregistrare caracteristici comparabile teren".

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a elaborarii raportului de evaluare.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

7 Etapa III:

A. In zona se poate achizitiona teren din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de piata de comparatie.

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexa 1, Anexa 2 si Anexa 3
Calculul valorii de piata a terenului este prezentat in Anexa 4
Calculul valorii de comparatie pentru teren este prezentat in Anexa 5,
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 6,

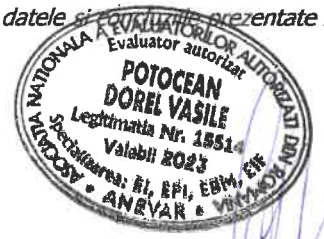
Vat=	870	LEI
Crib=	96.407	LEI
Crib+Vat=	97.277	LEI
Crin=	1.928	LEI
Vpcost=	2.799	LEI

Vpp= 2.799 LEI

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 titular ANEVAR nr* 15514 inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale bancii, 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 altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, 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 evaluarile prezentate in prezentul raport de evaluare.



Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*- Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, CF 34556

Numărul cadastral: *Extras de Carte Funciara 34556 Resita Cad/Top.34556 43 mp. teren; Cad.34556-C1 43 mp. Post Trafo .*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 43 *mp*

Construcţiile proprietăţii: *Post Trafo*

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale construcţiei în ansamblu (iniţială şi extinderile):**				
	- denumire	-	Post Trafo	Post Trafo dezafectat	
	- utilizare	-	Post Trafo	Post Trafo dezafectat	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	-		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	43		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	43		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura				caramida
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-		fara	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		nu	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		4.5 m	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		plansee din beton armat	
	- pereţi exteriori	-		Caramida	
	- acoperis			terasa	
	- învelitoare	-		carton asfaltat	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		metal cu geam simplu	
	- tamplarie interioara				fara
	- pereţi despărţitori	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat	-			fara
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-			fara
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		Inferioare	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii umede;			ciment sclivisit	
	- camere;			ciment sclivisit	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii umede;				
	- camere;			var	
	• uşi şi ferestre interioare;	-			**fara**
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			nu	
	• canalizare			nu	
	• gaze			nu	
	• electricitate			nu	
	• termoficare			nu	
	• telecomunicatii			nu	
	- puţ de adâncime			nu	
	- fosă septică			nu	
	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)				***Nu***
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)				Nu
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		43		
	- alte obiecte de plan general, sau amenajări aflate pe terenul proprietăţii (caracteristici de bază ş. a.)			***fara***	

Anexa 2 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţlor imobiliare, de tip: Teren intravilan

I. Pentru terenuri intravilane

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

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: *Resita, CF 34556*

Numărul cadastral şi al parcelei: Extras de Carte Funciara 34556 Resita Cad/Top.34556 43 mp. teren; Cad.34556-C1 43 mp. Post Trafo .

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 43,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate (*pentru **E***)	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (pentru Tc)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu balast	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- condiţii potenţiale de organizare				Dependent de terenurile din jur
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu restricţii, cauza şi gravitatea restricţiei sau a condiţiei, alta decât geotehnică				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMÂNIA

6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă**				
	- dezolant			X	
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui* ***P***)**:**				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui* ***A***)**:**				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui* ***F***)**:**				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7		
12.	**Regimul de înălţime 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			X	
	- localităţi cu mono-industrie mare				
	- localităţi cu şomaj ridicat				
	- localităţi cu poluare deosebită a întregii zone				
	- localităţi cu tendinţe de depopulare,				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui* ***U***, *în corelare cu poziţia* ***1*** *de mai sus*)**:**				
	- locuinţe;				
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.			X	
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EFI, EBM, EB
ANEVAR • VALMAROM

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15534
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro.ro/aug .2021	Storia.ro.ro/aug. 2021	OLX.ro/dec .2020
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		-20%	-10%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-0,64	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,76**	**5,12**
3	Suprafaţa terenului [mp]	53,00	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,58	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,02	-1,27	-1,02
	Pret corectat		**4,10**	**5,07**	**4,10**
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			**4,10**	**5,07**	**4,10**
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			**3,90**	**4,08**	**3,90**
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			**4,10**	**EUR/ mp**	

ASOCIAŢIA A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOROCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMÂNIA

ANEXA 6 - Metoda costurilor

Pentru determinarea costului de reconstructie se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu-Costuri de reconstructie Editura IROVAL 2010
Datele au fost actualizate conform indicilor aug. 2021-iul.2022
pag 33,35

Suprafata desfasurata (Sd)=	43	mp.
Curs utilizat la data evaluarii	4,9419	lei/EUR

S-au preluat urmatoarele valori de inlocuire unitare pentru:

structura=	811,6	Lei/mp.
Zidarie caramid	1232,7	Lei/mp.
invelitoare=	623,7	Lei/mp.
Costul specific	2668	Lei/mp.

Costul de reconstructie brut (Crib) se determina astfel:
Crib= V u x Sd

Crib=	**96.407**	LEI fara TVA.
Grad de uzura (Gu)	80%	Constructie din 1950; 72 ani
Deprecierea externa	90%	Cladirea si-a pierdut functionalitatea

Costul de reconstructie net se determina astfel: Informatie relativa
Crin = Cribx (1- Gu)(1-Ge)

Crin=	**1.928**	Lei	390 EUR

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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

Nr. cerere	9959
Ziua	22
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128148778

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34556 Reşiţa

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4861 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:3055
Nr. topografic:RM 102/5

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraş-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34556	43	suprafata din acte = 42,80 mp

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	34556-C1	Loc. Resita, Jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:43 mp; Post trafo

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29389 / 31/07/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 28/07/2020 emis de PFA MUNCACIU DAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 28/07/2020 emis de PFA MUNCACIU DAN;		
B2	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date tehnice a imobilului IE 34556 UAT Bozovici, receptionata in data de 10.02.2021 de OCPI Caras Severin, privind introducerea în sistemul integrat de cadastru şi publicitate imobiliară a geometriei imobilului, precum şi repoziţionarea acestuia.	A1, A1.1
305 / 05/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE , fuziune prin absorbţie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / B.4
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
9959 / 22/02/2023		
Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA-TIMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT;		
B4	-se noteaza schimbarea denumirii proprietarului de sub B3,asupra cotei de 1/1 parti,din societatea SC TMK-ARTROM S.A în societatea SC ARTROM STEEL TUBES S.A	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

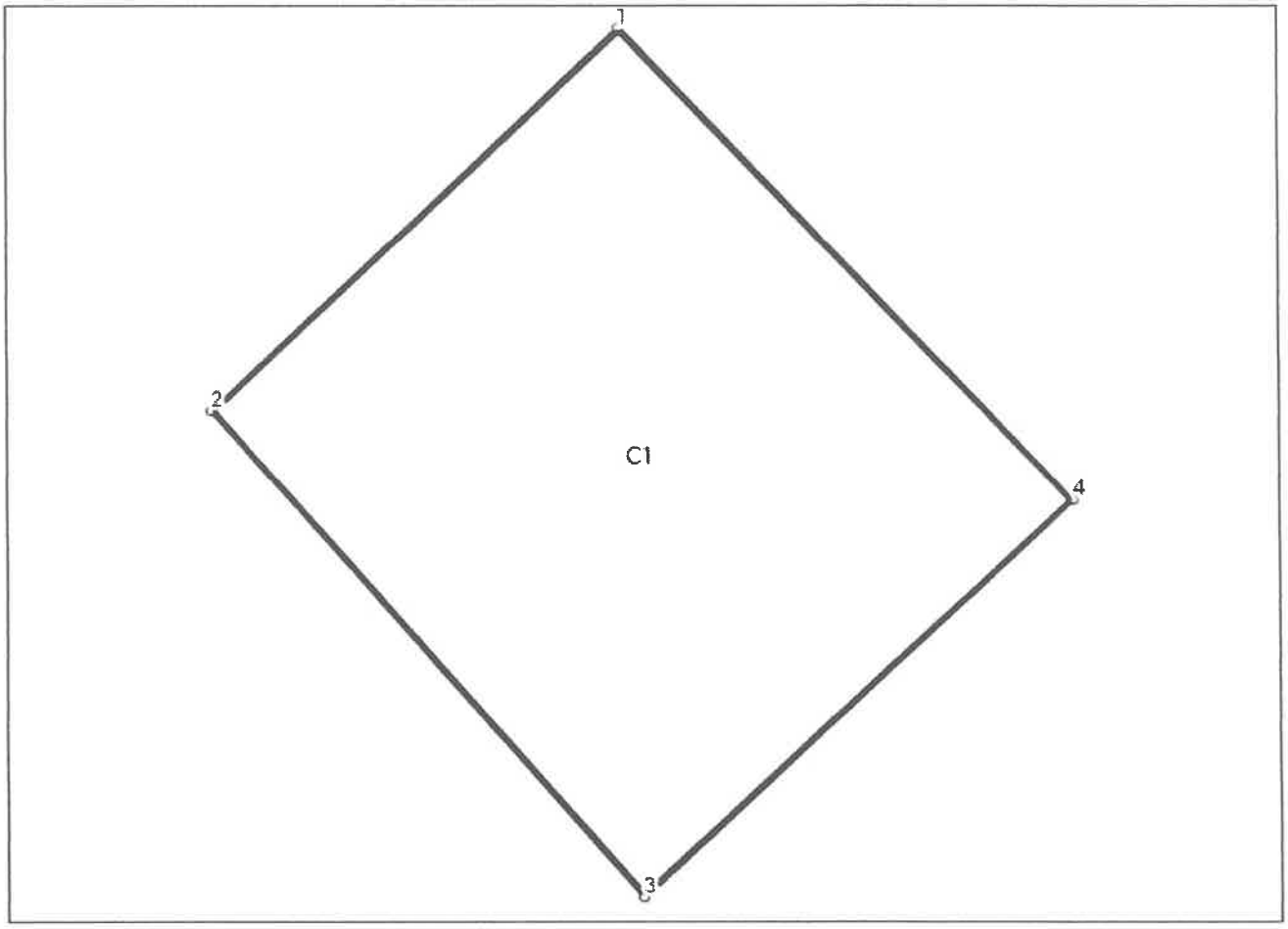
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34556	43	suprafata din acte = 42,80 mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	43	-	-	RM 102/5	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	34556-C1	constructii industriale si edilitare	43	Cu acte	S. construita la sol:43 mp; Post trafo

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.017
2	3	6.991
3	4	6.294

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	1	7.006

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303929/21-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
01-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANIŞOARA-DANIELA ALBAI-MARDALE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **5 755 m²**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activitati de depozitare, servicii si mica productie

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5755mp-doman-id-671-ID4dir.html#e044969f79

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are sase (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-constructii-zona-statia-meteo-resita-ID4jfe?.html#e044969f79 1/5

Vand/inchiriez teren

10 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: Agentie Suprafata utila: 4 900 m²

Stare: Ca 1 apasare de buton si haine curate in doar 45 de minute.

Descriere

Vand/inchiriez teren in suprafata de 4500m2 situat intre drumul ce duce la Terovia si cimitirul orasenesc a orasului langa restaurantul Shej Petrol pt vanzare este de 10€/m2 -el pt inchiriere 500€/luna

RAPORTEAZA

Opre

07xx xxx xxx

Arata telefonul

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLAKAR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIANA CORNEZ MUCUR

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26101
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

ANEXA NR. 10 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip:	***Teren intravilan***
Adresa:	*CF 34558 Resita*
Suprafata teren (mp):	*1933*
Numar cadastral:	*34558*

Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	**24008/03.04.2023**
Elaborator:	***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel	***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI

1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1933 Adresa: CF 34558 Resita	ARTROM STEEL TUBES SA	**7.918**	**39.128**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ANEVAR •

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.:	**1933**
Numar cadastral:	**34558**
Carte Funciara	**34558**
Adresa:	**CF 34558 Resita**
Document de proprietate:	**CF 34558**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

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

Document de proprietate:	CF 34558	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34558
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, pe canalul Sodolului. Accesul se face pe un drum pietonal. Nu exista acces auto, fiind limitat de alte proprietati.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Drum pietonal

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).

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIT
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	4,10	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:	**4,10**	**EUR/mp**	sau	**20,24**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**1933**	**mp**			

Val.de piata a terenului Vpt= **39.128 LEI**
7.918 EUR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
• ANEVAR •

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.*

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
• ANEVAR •

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34558 Resita
Numărul cadastral şi al parcelei: 34558
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.933 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			neregulata	terenul este ingust si lung de-a lungul canalului Sodolului
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			Nefavorabile(sub 1/5), geom	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		acces dificil
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIM
ANEVAR

7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

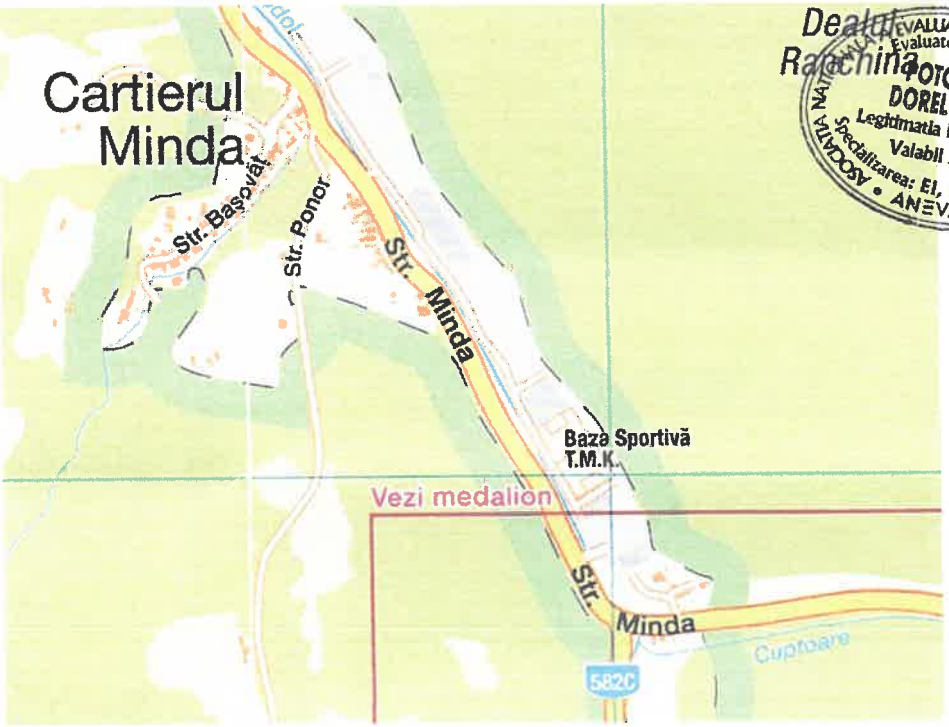
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului 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 între văi.

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Autorizarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
FOTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro	Storia.ro	OLX.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		-20%	-10%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-0,64	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,76**	**5,12**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.933	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,58	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,02	-1,27	-1,02
	Pret corectat		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**3,90**	**4,08**	**3,90**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**4,10**	**EUR / mp**	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, ETE
ANEVAR • ANEVAR

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

Nr. cerere	9960
Ziua	22
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128148751

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34558 Reşiţa

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4861 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:3052
Nr. topografic:RM 102/2

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraş-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34558	1.933	Teren (terasament cale ferata uzinala) ,suprafata din acte = 1933,17mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29392 / 31/07/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1-Documentaţie, din 28/07/2020 emis de PFA MUNCACIU DAN;		
B2	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date si repozitionare a imobilului IE 34558 UAT Reşiţa, receptionata in data de 07.08.2020 de OCPI Caras Severin	A1
198 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune prin absortie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 / B.4
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
9960 / 22/02/2023		
Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA-TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 230, din 21/02/2023 emis de Constantinescu Mihaela Tamara; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT;		
B4	se noteaza schimbarea denumirii societatii din TMK-ARTROM SA in ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

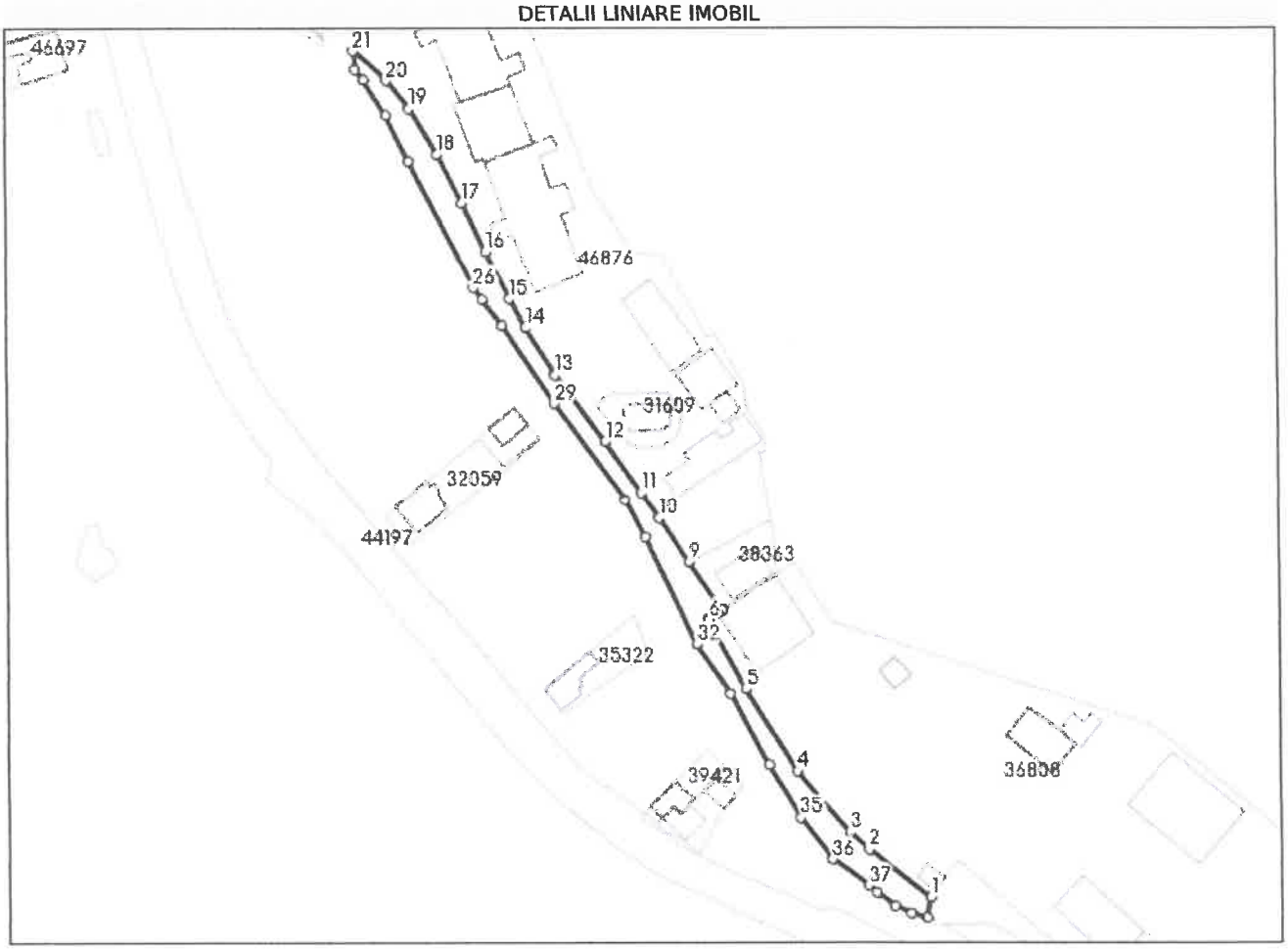
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34558	1.933	Teren (terasament cale ferata uzinala) ,suprafata din acte = 1933,17mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.933	-	-	RM 102/2	Teren (terasament cale ferata uzinala)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	21.855
4	5	27.627
7	8	1.5
10	11	8.93
13	14	15.648
16	17	15.319
19	20	10.206

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
2	3	7.5
5	6	22.319
8	9	16.802
11	12	17.615
14	15	9.511
17	18	15.334
20	21	12.636

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
3	4	22.676
6	7	3.17
9	10	14.975
12	13	23.552
15	16	15.171
18	19	15.238
21	22	5.213

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
22	23	3.887
25	26	40.403
28	29	26.554
31	32	33.71
34	35	17.429
37	38	3.121
40	41	4.62

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
23	24	11.976
26	27	4.131
29	30	33.935
32	33	16.889
35	36	14.848
38	39	6.34
41	1	5.916

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
24	25	14.488
27	28	9.308
30	31	11.929
33	34	23.165
36	37	12.693
39	40	5.023

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303928/21-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
01-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **5 755 m²**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activități de depozitare, servicii și mica producție

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5755mp-doman-ID-671-dDoUm.html#af344f9f6976

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-constructii-zona-statia-meteo-resita-ID3tRF.html#a0449c8976

Vand/inchiriez teren

10 €

Descriere

Opre

07xx xxx xxx

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLAȘIN

ROMÂNIA
JUD. CARAȘ-SEVERIN
CONSILIUL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL DUCUR

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26098
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

ANEXA NR. II la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip:	***Teren intravilan***
Adresa:	*CF 34559 ; Resita,*
Suprafata teren (mp):	*1323*
Numar cadastral:	*34559*

Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	**24008/03.04.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI
1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1323 Adresa: CF 34559 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**6.774**	**33.475**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.:	**1323**
Numar cadastral:	**34559**
Carte Funciara	**34559**
Adresa:	**CF 34559 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34559**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

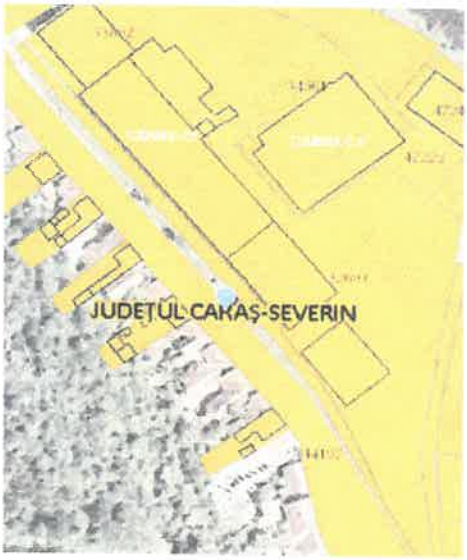
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in consideratie la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 34559	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34559
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, intre drumul Valiugului si sirul de cladiri. Accesul se face pe un drum auto .

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).

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	5,12	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:	**5,12**	**EUR/mp**	sau	**25,30**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**1323**	**mp**			

Val.de piata a terenului Vpt= **33.475 LEI**
6.774 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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34559 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34559
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.323 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă			neregulata	terenul este ingust si lung
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			Nefavorabile(sub 1/5), geom	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, AIF
ANEVAR

7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				

15. Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare

Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafata totală a țării. Județul se învecineaza 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 în

Evaluator POTOCEAN DOREL VASILE Legitimația Nr. 15514 Valabil 2023 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar. (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro.ro/aug .2021	Storia.ro.ro/aug. 2021	OLX.ro/dec .2020
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.323	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,64	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**7,04**	**6,40**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**7,04**	**6,40**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**7,04**	**6,40**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-1,41	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,63**	**5,12**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**5,12**	**5,63**	**5,12**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,88**	**3,65**	**2,88**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**5,12**	**EUR/ mp**	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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

Nr. cerere	9950
Ziua	22
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128149677

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34559 Reşiţa

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4867 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:3111
Nr. topografic:RM 103 / 4

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraş-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34559	1.323	Teren cu terasament cale ferată ,suprafata din acte = 1323,07 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29391 / 31/07/2020		
Act Administrativ nr. -, din 05/05/2020 emis de BCPI Resita;		
B2	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice si repozitionare a imobilului ,receptionata de OCPI C-S la 07.08.2020	A1
195 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE , fuziune prin absorbţie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1 / B.4
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
9950 / 22/02/2023		
Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA -TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT;		
B4	-se noteaza schimbarea denumirii proprietarului de sub B3,asupra cotei de 1/1 parti,din societatea SC TMK-ARTROM S.A în societatea SC ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

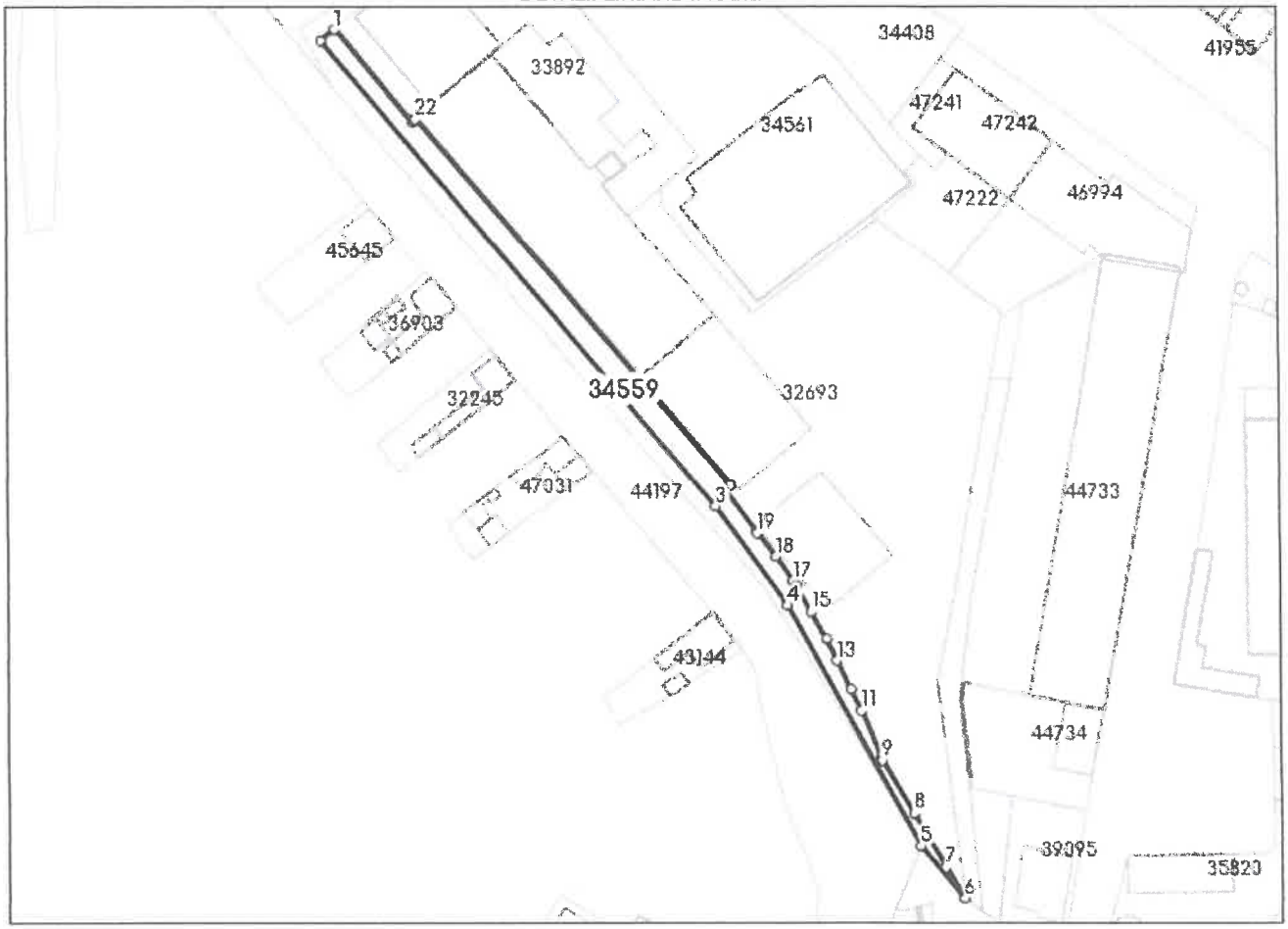
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34559	1.323	Teren cu terasament cale ferată ,suprafata din acte = 1323,07 mp

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.323	-	-	RM 103 / 4	Teren cu terasament cale ferată

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	4.62
3	4	31.635
5	6	17.66
7	8	16.305
9	10	1.19
11	12	6.214

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	158.109
4	5	71.147
6	7	9.25
8	9	15.784
10	11	12.94
12	13	8.238

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	6.193
15	16	7.799
17	18	7.717
19	20	14.045
21	22	124.936
23	24	0.934

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	8.276
16	17	1.361
18	19	7.711
20	21	2.023
22	23	0.259
24	1	31.328

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303937/21-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
01-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANIŞOARA-DANIELA ALBAI-MARDALE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **5 755 m²**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activități de depozitare, servicii si mica producție

https://www.olania.ro/oferte/teren-intravilan-5755mp-doman-id-671-ID671 [illegible]

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

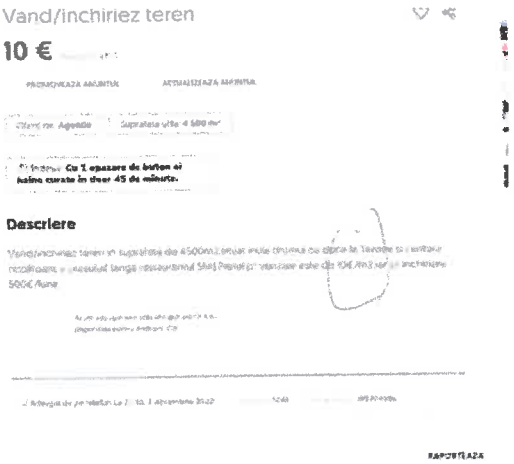
Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

https://www.olania.ro/oferte/teren-de-constructii-zona-statia-meteo-resita-ID697 [illegible] 1/1


Vand/inchiriez teren

10 €

Descriere

Opre

07xx xxx xxx

PRESEMNATĂ DE SEMNĂTURĂ
NE LU MLAMN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL DUCUR

ANEXA NR 12 la H.C.L NR. 64/12.02.2024

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255 212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26095
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Camera 6 KW

Adresa:	*Resita, CF 34560*
Suprafata teren aferent (mp):	28
Suprafata construita:	28
Suprafata desfasurata:	28
Numar nivele:	P
An PIF:	1950

Data elaborarii: ***03.04.2023***

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare: 24008/03.04.2023

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel ***EI; EBM; EPI; EIF***

ANEVAR-15514

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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
Intocmirea raportului de evaluare

8 Declaratia de conformitate

Anexe:

Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei.
Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului.
Anexa 3 Caracteristici tehnice comparabile teren
Anexa 4 Determinarea valorii de piata a terenului.
Anexa 5 Comparatia directa pentru teren - tehnica cantitativa
Anexa 6 Determinarea costului de reconstructie
Anexa 7 Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului respectiv 03.04.2023

1 EUR= 4,9419 Lei

1 USD= 4,5539 Lei

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Evaluare pentru vanzare-cumparare	Tip valoare	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar (client sau alt proprietar)	Valoarea de piata (Vpp)		Din care valoarea terenului	
					EUR	LEI	EUR	Lei
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de :								
1		valoarea de piata	Camera 6 KW Situata in: Resita, CF 34560	ARTROM STEEL TUBES SA	369	1.822	115	567
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:		Nu se cunoas	intocmita de				
1,1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respecatrea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare si a Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR .

Scopul evaluarii: Determinarea valori de piata in vederea vanzari-cumparari bunurilor imobile.

Baza de evaluare este **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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere,** determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metodei comparatiei directe, costurilor de inlocuire.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii produselor bancare ale BCR.

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 eleborat 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 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

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

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

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate libere de sarcini pe parcursul evaluarii, ca fiind lipsite de sarcini.

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.

EVALUATORI DE PROCESUL EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMÂNIA
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

5 Etapa I:
Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	**Camera 6 KW**
Suprafata desfasurata luata in calcul:	**28 mp**
Regim inaltime:	**P**
Terenul aferent proprietatii :	**28 mp**
An PIF :	**1950**
Adresa:	**Resita, CF 34560**
Document de proprietate:	**Extras de Carte Funciara 34560 Resita Cad/Top.34560 28 mp. teren; Cad.34560-C1 28 mp. Camera 6 KW .**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**
CF / Numar cadastral:	**Extras de Carte Funciara 34560 Resita Cad/Top.34560 28 mp. teren; Cad.34560-C1 28 mp. Camera 6 KW .**

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

Document de proprietate:	Extras de Carte Funciara 34560 Resita Cad/Top.34560 28 mp. teren; Cad.34560-C1 28 mp. Camera 6 KW .	
Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	Extras de Carte Funciara 34560 Resita Cad/Top.34560 28 mp. teren; Cad.34560-C1 28 mp. Camera 6 KW .
Releveul bunului imobil:	DA	Releveu cadastral

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

6 Etapa II:

Prezentarea locatiei:
Proprietatea supusa evaluarii este situata in zona Minda Resita.
Prezentarea problemelor de mediu:
- nu este cazul
Situatia utilizarii actuale;
Cladirea a avut destinatia de Post Trafo, in prezent -dezafectat.
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 (releveu, adresa, tip amplasare,regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de evaluator, 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", Anexa 3 "Fisa de inregistrare caracteristici comparabile teren".

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a elaborarii raportului de evaluare.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

7 Etapa III:

A. In zona se poate achizitiona teren din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de piata de comparatie.

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexa 1, Anexa 2 si Anexa 3
Calculul valorii de piata a terenului este prezentat in Anexa 4
Calculul valorii de comparatie pentru teren este prezentat in Anexa 5,
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 6,

Vat=	567	LEI
Crib=	62.776	LEI
Crib+Vat=	63.343	LEI
Crin=	1.256	LEI
Vpcost=	1.822	LEI

Vpp= 1.822 LEI

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 titular ANEVAR nr* 15514 inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale bancii, 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 altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, 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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

- Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri ***(Vpcost)***

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, CF 34560

Numărul cadastral: *Extras de Carte Funciara 34560 Resita Cad/Top.34560 28 mp. teren; Cad.34560-C1 28 mp. Camera 6 KW .*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 28 *mp*

Construcţiile proprietăţii: *Camera 6 KW*

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale construcţiei în ansamblu (iniţială şi extinderile):**				
	- denumire	-	Camera 6 KW	Post Trafo dezafectat	
	- utilizare	-	Post Trafo	Post Trafo dezafectat	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	-		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	28		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	28		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura				caramida
	-suprastructura	-		mixta	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		*4.5 m*	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		*planşee din beton armat*	
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis			*terasa*	
	- învelitoare	-		*carton asfaltat*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*metal cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara				fara
	- pereţi despărţitori	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat	-			fara
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-			fara
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii umede;			*ciment sclivisit*	
	- camere;			*ciment sclivisit*	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii umede;				
	- camere;			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-			**fara**
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*nu*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)				***Nu***
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)				Nu
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		28		
	- alte obiecte de plan general, sau amenajări aflate pe terenul proprietăţii (caracteristici de bază ş. a.)			*fara*	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF, ANEVAR • ANEVAR

Anexa 2 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţlor imobiliare, de tip: Teren intravilan

I. Pentru terenuri intravilane

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

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: *Resita, CF 34560*

Numărul cadastral şi al parcelei: Extras de Carte Funciara 34560 Resita Cad/Top.34560 28 mp. teren; Cad.34560-C1 28 mp. Camera 6 KW .

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 28,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate (*pentru **E***)	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (pentru Tc)	m.		>500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
				pavat cu balast	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- condiţii potenţiale de organizare				Dependent de terenurile din jur
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu restricţii, cauza şi gravitatea restricţiei sau a condiţiei, alta decât geotehnică				

6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă**				
	- dezolant			X	
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui* ***P***)**:**				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui* ***A***)**:**				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui* ***F***)**:**				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7		
12.	**Regimul de înălţime 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			X	
	- localităţi cu mono-industrie mare				
	- localităţi cu şomaj ridicat				
	- localităţi cu poluare deosebită a întregii zone				
	- localităţi cu tendinţe de depopulare,				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui* ***U***, *în corelare cu poziţia* ***1*** *de mai sus*)**:**				
	- locuinţe;				
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.			X	
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
MEMBRU

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
NEVAR • ANEVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar. (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro.ro/aug .2021	Storia.ro.ro/aug. 2021	OLX.ro/dec .2020
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		-20%	-10%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-0,64	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,76**	**5,12**
3	Suprafaţa terenului [mp]	28,00	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,58	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**5,12**	**6,34**	**5,12**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,02	-1,27	-1,02
	Pret corectat		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**4,10**	**5,07**	**4,10**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**3,90**	**4,08**	**3,90**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**4,10**	**EUR/ mp**	

ANEXA 6 - Metoda costurilor

Pentru determinarea costului de reconstructie se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu-Costuri de reconstructie Editura IROVAL 2010
Datele au fost actualizate conform indicilor aug. 2021-iul.2022
pag 33,35

Suprafata desfasurata (Sd)= 28 mp.
Curs utilizat la data evaluarii 4,9419 lei/EUR

S-au preluat urmatoarele valori de inlocuire unitare pentru:

structura=	811,6	Lei/mp.
Zidarie caramid	1232,7	Lei/mp.
invelitoare=	623,7	Lei/mp.
Costul specific :	2668	Lei/mp.

Costul de reconstructie brut (Crib) se determina astfel:
Crib= V u x Sd

Crib=	62.776	LEI fara TVA.
Grad de uzura (Gu)	80%	Constructie din 1950; 72 ani
Deprecierea externa	90%	Cladirea si-a pierdut functionalitatea

Costul de reconstructie net se determina astfel: Informatie relativa
Crin = Cribx (1- Gu)(1-Ge)

Crin=	1.256	Lei	254 EUR

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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

Nr. cerere	10129
Ziua	23
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128236523

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34560 Reșița

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4867 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:3112
Nr. topografic:RM 103 / 5

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34560	28	suprafata din acte = 27,86 mp

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	34560-C1	Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin	S. construita la sol:28 mp; Cameră 6 Kv

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29387 / 31/07/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 28/07/2020 emis de PFA MUNCACIU DAN;		
B2	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date tehnice a imobilului IE 34560 RESITA, receptionata in data de 12.02.2021 de OCPI Caras Severin, privind introducerea în sistemul integrat de cadastru şi publicitate imobiliară a geometriei imobilului si repozitionare.	A1, A1.1
309 / 05/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Administrativ nr. 1, din 30/12/2021 emis de TMK RESITA; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / B.4
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
10129 / 23/02/2023		
Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT;		
B4	se noteaza schimbarea denumirii societatii din TMK-ARTROM SA in ARTROM STEEL TUBES S.A	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

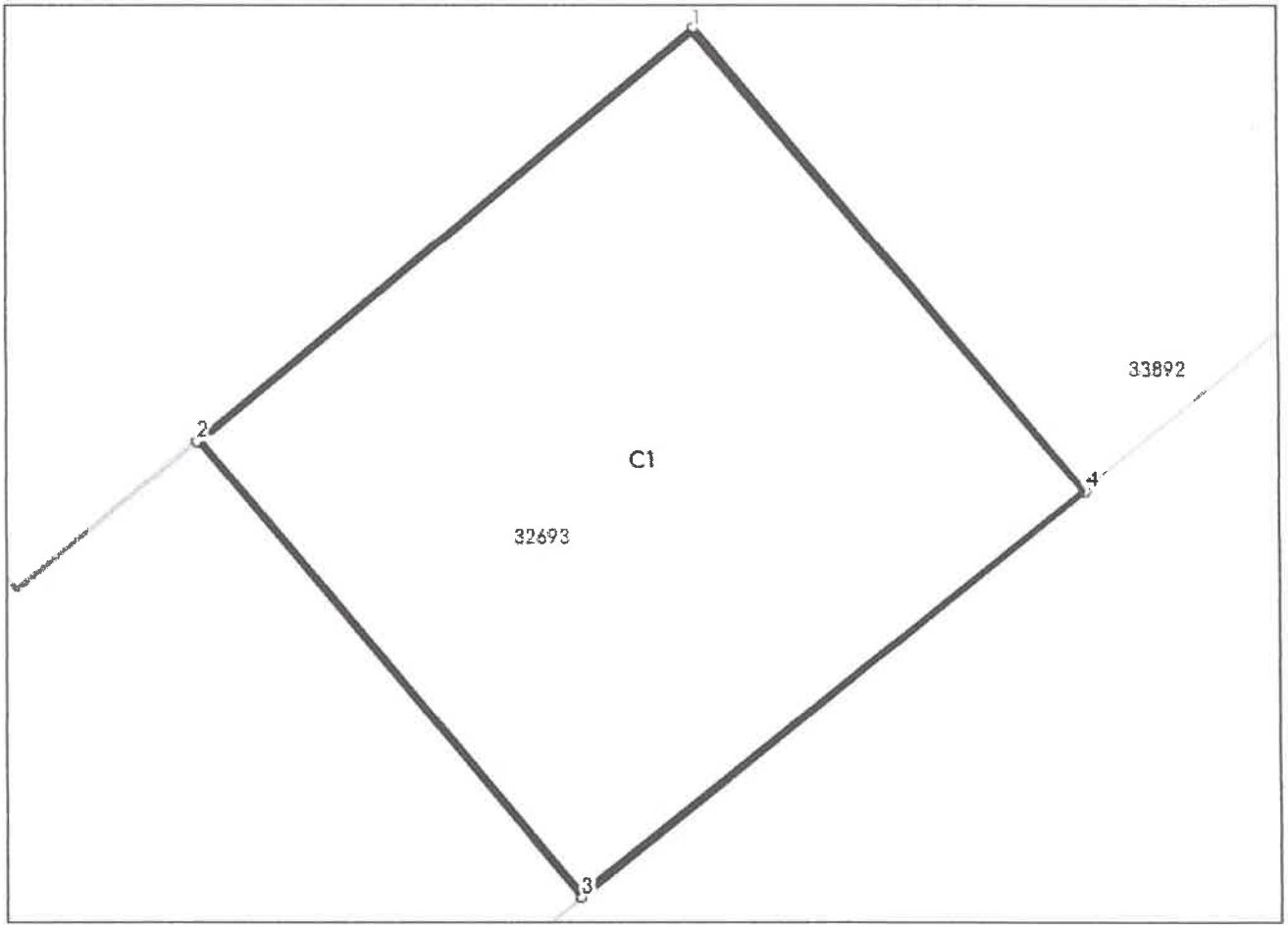
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34560	28	suprafata din acte = 27,86 mp

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	28	-	-	RM 103 / 5	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	34560-C1	constructii industriale si edilitare	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; Cameră 6 Kv

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	5.491
2	3	5.062
3	4	5.501

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m))
4	1	5.138

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303955/22-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
02-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **5 755 m²**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activitati de depozitare, servicii si mica productie

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5755mp-doman-id-671-ID[illegible]

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , exista posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-constructii-zona-statia-meteo-resita-ID[illegible] 1/1

Vand/inchiriez teren

10 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferta de: Agentie Suprafata utila: 4 500 m²

Descriere: **Cu 1 spasare de beton si baine curate in doar 45 de minute.**

Descriere

Vand/inchiriez teren in suprafata de 4500m2 situat intre localitatile [illegible] la 7km de [illegible] si 4km de [illegible]. Pretul de vanzare este de 10€/m2 iar de inchiriere 500€/luna

[illegible]

RAPORTEAZA

Opre
[illegible]

07xx xxx xxx Arata telefon

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLADIN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL DUCUR

ANEXA NR. 13 la H.C.L. NR 64/12.02.2024

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26088
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***
Adresa: *CF 34570 ; Resita,*
Suprafata teren (mp): *1470*
Numar cadastral: *34570*

Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	**24008/03.04.2023**
Elaborator:	***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel	***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI
1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1470 Adresa: CF 34570 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**15.523**	**76.714**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR

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.:	**1470**
Numar cadastral:	**34570**
Carte Funciara	**34570**
Adresa:	**CF 34570 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34570**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

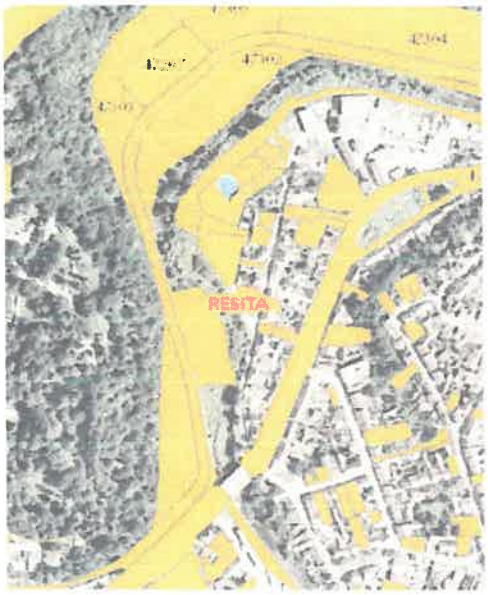
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in consideratie la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 34570	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34570
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, intre strada Digului si Barzava. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neimpreimuit

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).

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= #REF! 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:	**10,56**	**EUR/mp**	sau	**52,19**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**1470**	**mp**			

Val.de piata a terenului Vpt= **76.714 LEI**
15.523 EUR

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34570 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34570
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.470 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona C
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			Nefavorabile(sub 1/5), geom	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant			X	
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ANEVAR

7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;			X	
	- spaţii industriale, depozite.				

15. Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare

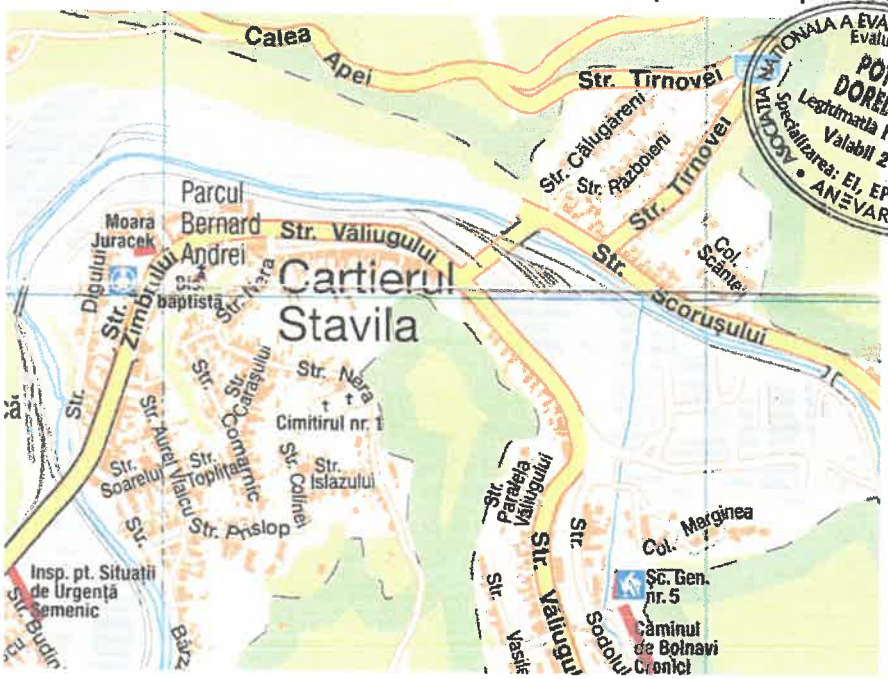
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Calea Caransebesului	Drumul Lupacului	Moroasa
4.	Suprafaţa terenului [mp].	2355	5500	1001
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**22,00**	**12,00**	**28,00**
	oferte*)	**0,8**	**1**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**17,600**	**12,000**	**22,400**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**vdl.ro**	**vdl.ro**	**Storia.ro**

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.



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VĂSILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • VINVIKON

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**18**	**12**	**22**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		vdl.ro	vdl.ro	Storia.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-3,52	-2,40	-4,48
	Pret corectat		**14,08**	**9,60**	**17,92**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Digului	Calea Caransebesului	Drumul Lupacului	Moroasa
	corectie procentuala		-20%	0%	-25%
	corectie bruta		-2,82	0,00	-4,48
	Pret corectat		**11,26**	**9,60**	**13,44**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.470	2355	5500	1001
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,96	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	utilitati adiacente	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**11,26**	**10,56**	**13,44**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**6,34**	**3,36**	**8,96**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**10,56**	**EUR/ mp**	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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

Nr. cerere	10127
Ziua	23
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128236661

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34570 Reșița

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4917 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:4816
Nr. topografic: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/b

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34570	1.470	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40451 / 02/08/2019		
Act Administrativ nr. 36766, din 10/07/2019 emis de BCPI RESITA;		
B3	se noteaza - actualizarea informatiilor tehnice si repozitionarea imobilului IE 34570 RESITA , conform documentatiei receptionata in data de 06.08.2019 de OCPI C-S, totodata se se inscrie suprafata micsorata de teren de la 1882 mp la suprafata de 1470 mp rezultata din masuratori.	A1
188 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE , fuziune prin absorbție, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1 / B.5
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
10127 / 23/02/2023		
Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT;		
B5	se noteaza schimbarea denumirii societatii din TMK-ARTROM SA in ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

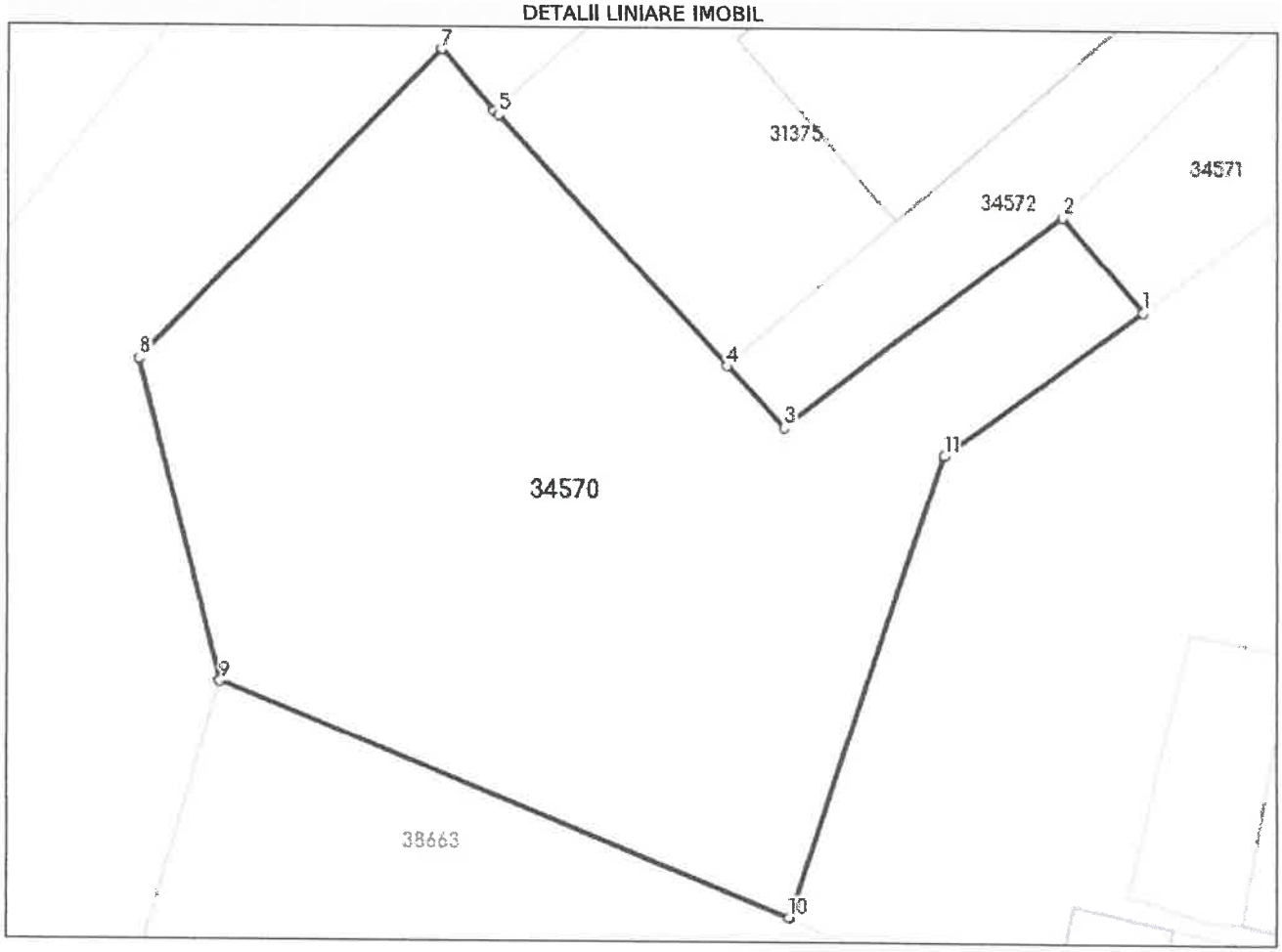
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34570	1.470	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.470	-	-	587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/b	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	7.356
2	3	20.49
3	4	4.91
4	5	19.982

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	0.334
6	7	4.75
7	8	25.463
8	9	19.624
9	10	36.073
10	11	28.814
11	1	14.424

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303958/22-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
02-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
NELU MLAMÎN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BULUC

ANEXA NR 14 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26085
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***

Adresa: *CF 34571 ; Resita,*

Suprafata teren (mp): *219*

Numar cadastral: *34571*

Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	**24008/03.04.2023**
Elaborator:	***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel	***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI
1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 219 Adresa: CF 34571 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**2.313**	**11.429**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.:	**219**
Numar cadastral:	**34571**
Carte Funciara	**34571**
Adresa:	**CF 34571 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34571**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

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

Document de proprietate:	CF 34571	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34571
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, intre strada Digului si Barzava. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neimpreimuit

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).

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	10,56	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:	**10,56**	**EUR/mp**	sau	**52,19**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**219**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**11.429**		**LEI**	
		2.313		**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34571 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34571
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 219,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona C
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			Nefavorabile(sub 1/5). geom	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant			X	
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

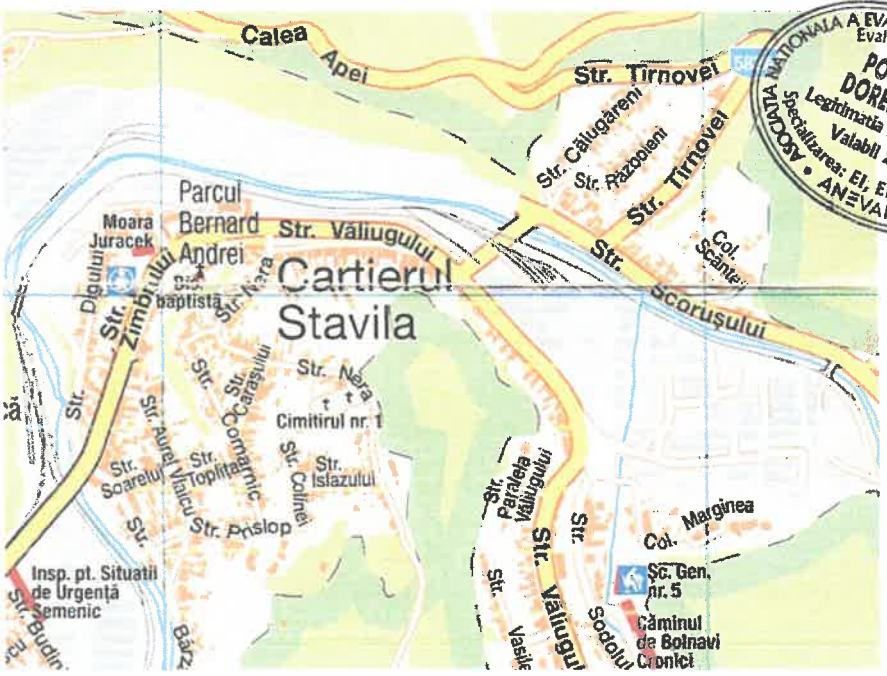
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;			X	
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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, Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava, între				

ANEVAR
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EGI, EBM, IF

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Calea Caransebesului	Drumul Lupacului	Moroasa
4.	Suprafaţa terenului [mp].	2355	5500	1001
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**22,00**	**12,00**	**28,00**
	oferte*)	**0,8**	**1**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**17,600**	**12,000**	**22,400**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**vdl.ro**	**vdl.ro**	**Storia.ro**

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.



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • VINVROM

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**18**	**12**	**22**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		vdl.ro	vdl.ro	Storia.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-3,52	-2,40	-4,48
	Pret corectat		**14,08**	**9,60**	**17,92**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Digului	Calea Caransebesului	Drumul Lupacului	Moroasa
	corectie procentuala		-20%	0%	-25%
	corectie bruta		-2,82	0,00	-4,48
	Pret corectat		**11,26**	**9,60**	**13,44**
3	Suprafaţa terenului [mp]	219,00	2355	5500	1001
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,96	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	utilitati adiacente	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			**11,26**	**10,56**	**13,44**
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			**6,34**	**3,36**	**8,96**
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			**10,56**	**EUR/ mp**	

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

Nr. cerere	10126
Ziua	23
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128236702

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34571 Reșița

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4917 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:4817
Nr. topografic: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/c

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34571	219	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40194 / 01/08/2019		
Act Administrativ nr. 36768, din 10/07/2019 emis de BCPI RESITA;		
B2	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice si repozitionare a imobilului ,receptionata de OCPI la 05.08.2019	A1
186 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1 / B.4
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
10126 / 23/02/2023		
Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT;		
B4	-se noteaza schimbarea denumirii proprietarului de sub B3,asupra cotei de 1/1 parti,din societatea SC TMK-ARTROM S.A în societatea SC ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

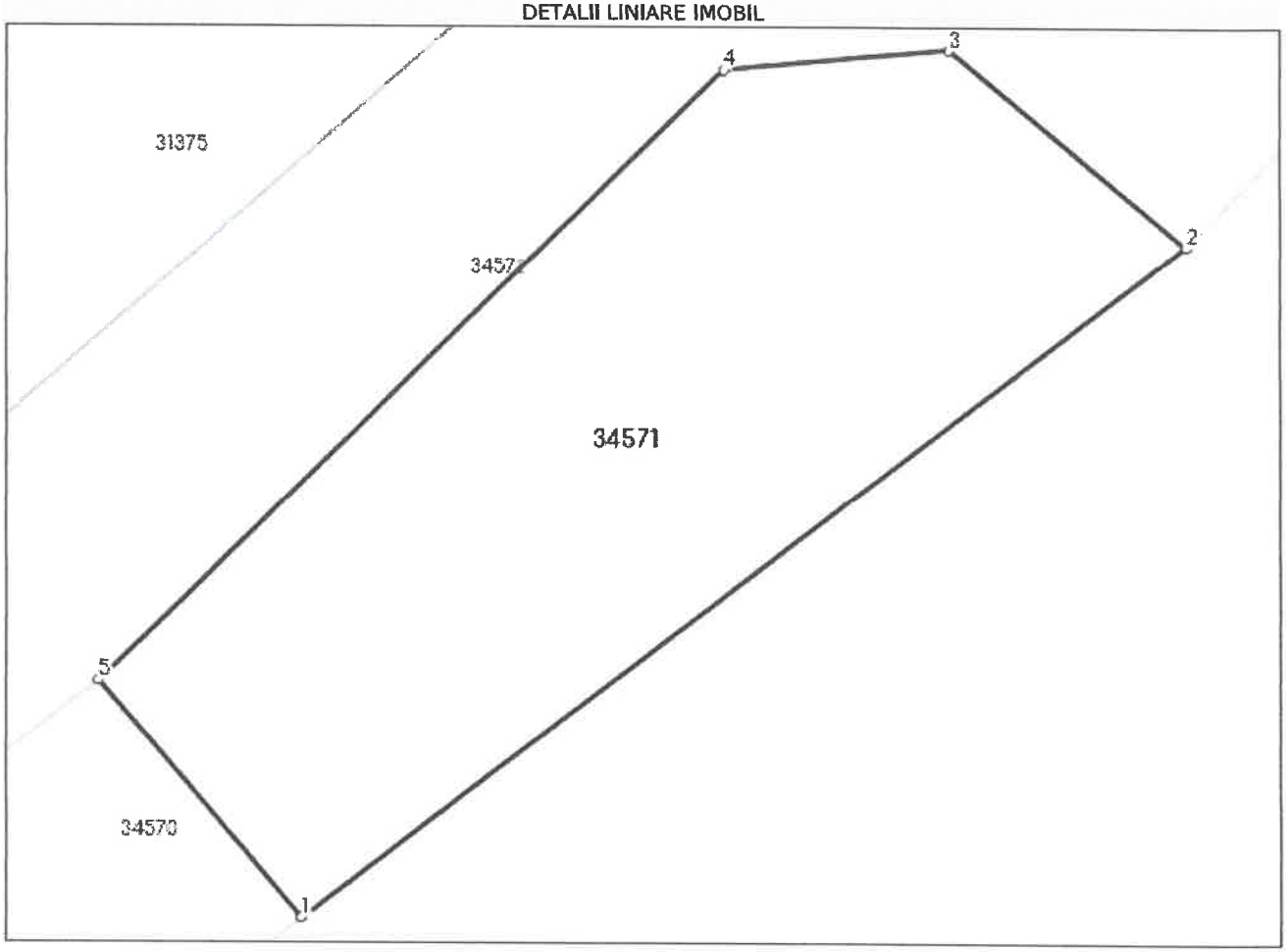
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34571	219	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	219	-	-	587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/c	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	26.229
2	3	7.237
3	4	5.321
4	5	20.662

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	1	7.356

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303959/22-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
01-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANIȘOARA-DANIELA ALBAI-MARDALE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

VDI

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

52.000 EUR

Carmen Vlad
carmen.vlad@activimob.ro
0764229251

Activ Imob

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.161782

Resita Teren 5 500 Mp.Dr.Lupacului Peco Dusan

66.000 EUR

Carmen Vlad
carmen...afisează email
0764229251

Activ Imob

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.275608

← Înapoi la listă Terenuri de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Strada 1 Decem

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

Caras-Severin (judet), Strada 1 Decembrie 1918

28 000 €

28 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 001 m²**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NECU MLĂDIN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BOLOCAN

ANEXA NR. 15 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26067
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***

Adresa:	*CF 34572 ; Resita,*
Suprafata teren (mp):	*342*
Numar cadastral:	*34572*

Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	**24008/03.04.2023**
Elaborator:	***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel	***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9415 LEI

1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 342 Adresa: CF 34572 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**3.612**	**17.846**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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 alte 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.:	**342**
Numar cadastral:	**34572**
Carte Funciara	**34572**
Adresa:	**CF 34572 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34572**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

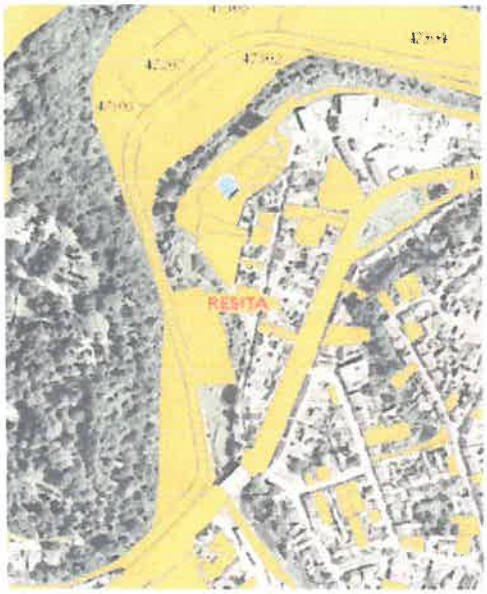
Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in consideratie la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente, la care se instrumenteaza produsul solicitat:

Document de proprietate:	CF 34572	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34572
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, intre strada Digului si Barzava. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neimpreimuit-drum improvizat

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).

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	10,56	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:	**10,56**	**EUR/mp**	sau	**52,18**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**342**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**17.846**		**LEI**	
		3.612		**EUR**	

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR

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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34572 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34572
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 342 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona C
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			Nefavorabile(sub 1/5), geom	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant			X	
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

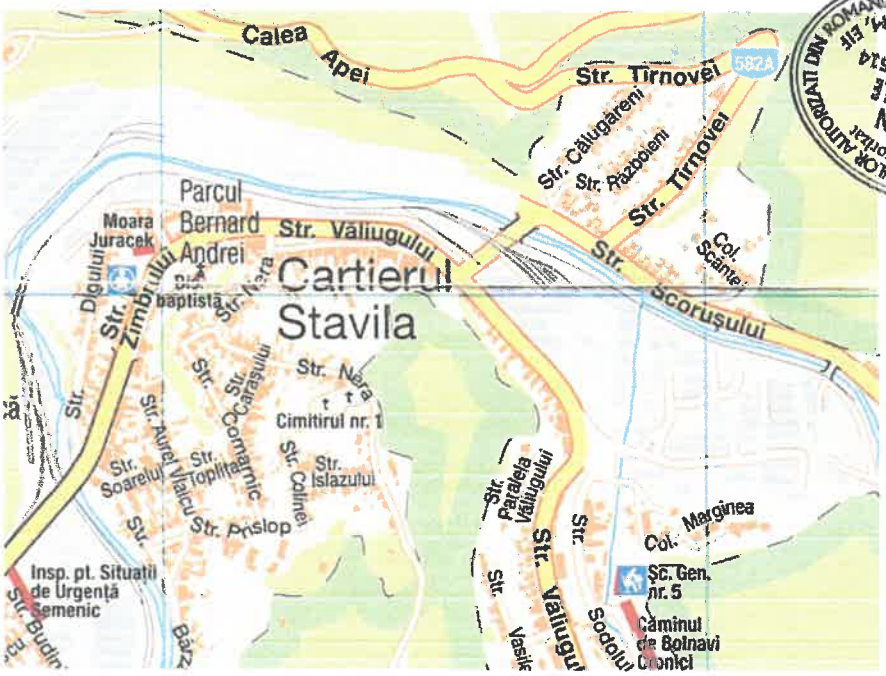
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;			X	
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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.				

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Calea Caransebesului	Drumul Lupacului	Moroasa
4.	Suprafaţa terenului [mp].	2355	5500	1001
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**22,00**	**12,00**	**28,00**
	oferte*)	**0,8**	**1**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**17,600**	**12,000**	**22,400**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**vdl.ro**	**vdl.ro**	**Storia.ro**

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.



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA • ANEVAR
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
Valabil 2023
Legitimația Nr. 15514
POTOCEAN
DOREL VASILE
Evaluator autorizat

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**18**	**12**	**22**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		vdl.ro	vdl.ro	Storia.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-3,52	-2,40	-4,48
	Pret corectat		**14,08**	**9,60**	**17,92**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Digului	Calea Caransebesului	Drumul Lupacului	Moroasa
	corectie procentuala		-20%	0%	-25%
	corectie bruta		-2,82	0,00	-4,48
	Pret corectat		**11,26**	**9,60**	**13,44**
3	Suprafaţa terenului [mp]	342	2355	5500	1001
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,96	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	utilitati adiacente	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			**11,26**	**10,56**	**13,44**
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			**6,34**	**3,36**	**8,96**
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			**10,56**	**EUR/ mp**	

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

Nr. cerere	10125
Ziua	23
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128236769

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34572 Reșița

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4917 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:4818
Nr. topografic: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/d

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34572	342	Teren neimprejmuit; DRUM

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40208 / 01/08/2019		
Act Administrativ nr. 36770, din 10/07/2019 emis de BCPI RESITA;		
B2	se noteaza - actualizarea informatiilor tehnice si repozitionarea imobilului IE 34572 RESITA , conform documentatiei receptionata in data de 05.08.2019 de OCPI C-S	A1
184 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune prin absortie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
10125 / 23/02/2023		
Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT;		
B4	se noteaza schimbarea denumirii societatii din TMK-ARTROM SA in ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

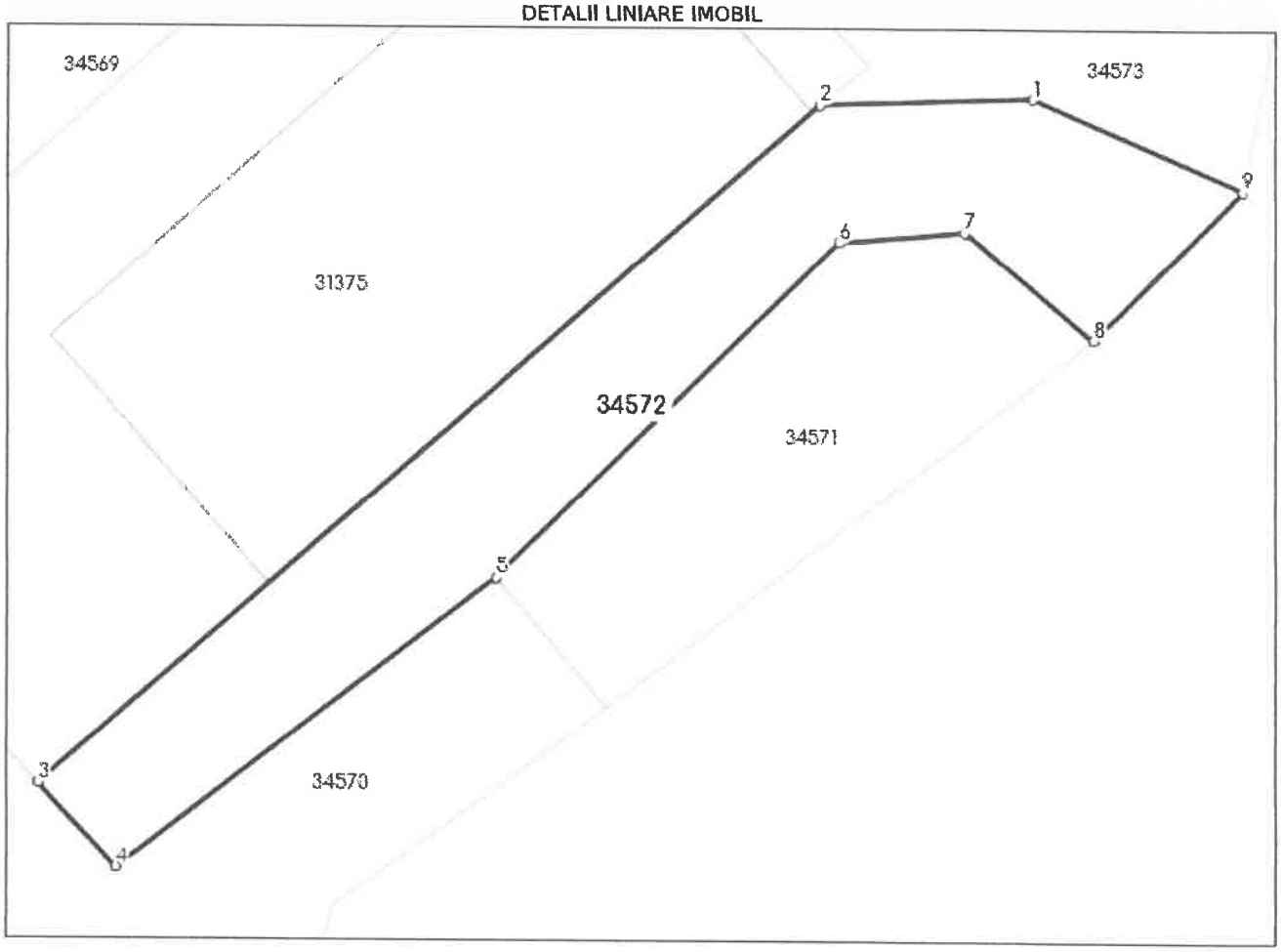
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34572	342	DRUM

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	342	-	-	587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/d	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	9.035
2	3	44.511
3	4	4.91
4	5	20.49

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m))
5	6	20.662
6	7	5.321
7	8	7.237
8	9	9.044
9	1	9.799

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303960/22-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
02-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

VDI

HARTA

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

52.000 EUR

Carmen Vlad
carmen.vlad@activimob.ro
0764729925

Activ Imob

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.161782

Resita Teren 5 500 Mp.Dr.Lupacului Peco Dusan

66.000 EUR

Carmen Vlad
carmen...@...ro
0764729925

Activ Imob

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.275608

1 001 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Strada 1 Decembrie 1918 - 5101617 - www.storia.ro

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Caraș-Severin > Resita (comuna) > Resita > Strada 1 Decem

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

Caraș-Severin (județ), Strada 1 Decembrie 1918

28 000 €

28 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 1 001 m²

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MCAȘIN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL AMOAR

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26063
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

ANEXA NR. 16 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***
Adresa: *CF 34573 ; Resita,*
Suprafata teren (mp): *295*
Numar cadastral: *34573*

Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	**24008/03.04.2023**
Elaborator:	***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel	***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9415 LEI
1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 295 Adresa: CF 34573 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**3.115**	**15.394**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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.:	**295**
Numar cadastral:	**34573**
Carte Funciara	**34573**
Adresa:	**CF 34573 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 34573**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

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

Document de proprietate:	CF 34573	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	34573
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, intre strada Digului si Barzava. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neimpreimuit-drum improvizat

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).

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	10,56	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:	**10,56**	**EUR/mp**	sau	**52,18**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**295**	**mp**			
Val.de piata a terenului Vpt=		**15.394**	**LEI**		
		3.115	**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.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 34573 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 34573
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 295 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona C
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			Nefavorabile(sub 1/5). geom	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant			X	
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;			X	
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

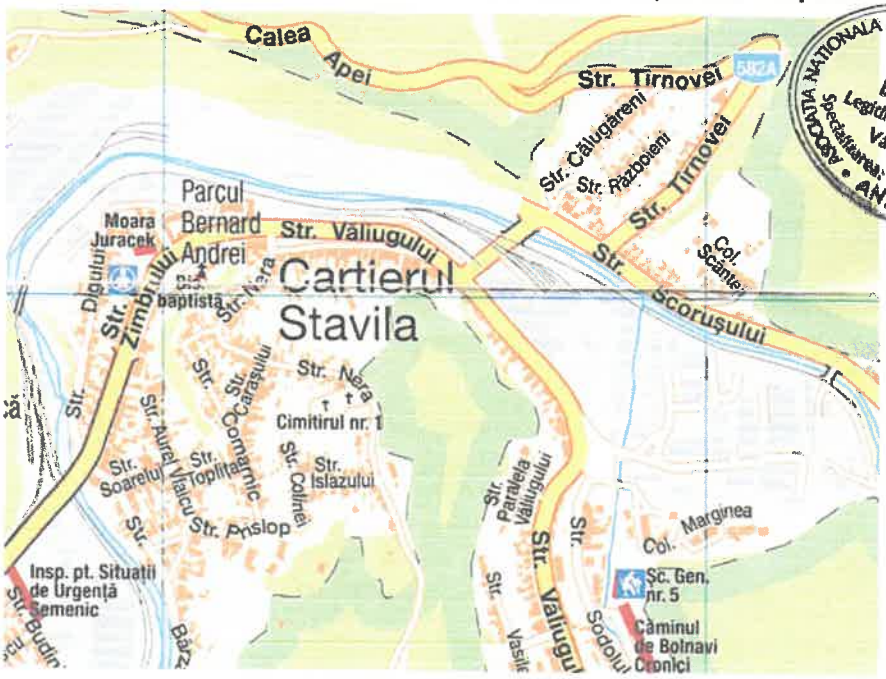
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia.
Organizarea administrativă a județului 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 în

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimația Nr. 15514 Valabil 2023 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Calea Caransebesului	Drumul Lupacului	Moroasa
4.	Suprafaţa terenului [mp].	2355	5500	1001
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**22,00**	**12,00**	**28,00**
	oferte*)	**0,8**	**1**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**17,600**	**12,000**	**22,400**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**vdl.ro**	**vdl.ro**	**Storia.ro**

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.



UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • VANOVAM

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**18**	**12**	**22**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		vdl.ro	vdl.ro	Storia.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-3,52	-2,40	-4,48
	Pret corectat		**14,08**	**9,60**	**17,92**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Digului	Calea Caransebesului	Drumul Lupacului	Moroasa
	corectie procentuala		-20%	0%	-25%
	corectie bruta		-2,82	0,00	-4,48
	Pret corectat		**11,26**	**9,60**	**13,44**
3	Suprafaţa terenului [mp]	295	2355	5500	1001
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,96	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	utilitati adiacente	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**11,26**	**10,56**	**13,44**
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			**11,26**	**10,56**	**13,44**
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			**6,34**	**3,36**	**8,96**
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			**10,56**	**EUR/ mp**	

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

Nr. cerere	10130
Ziua	23
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128236362

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34573 Reşiţa

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4917 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:4819
Nr. topografic: 587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/e

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34573	295	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40450 / 02/08/2019		
Act Administrativ nr. 36772, din 10/07/2019 emis de BCPI RESITA;		
B2	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice si repozitionare a imobilului ,receptionata de OCPI la 06.08.2019.	A1
183 / 04/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune prin absorbtie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1 / B.4
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
10130 / 23/02/2023		
Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT;		
B4	-se noteaza schimbarea denumirii proprietarului de sub B3,asupra cotei de 1/1 parti,din societatea SC TMK-ARTROM S.A în societatea SC ARTROM STEEL TUBES S.A	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

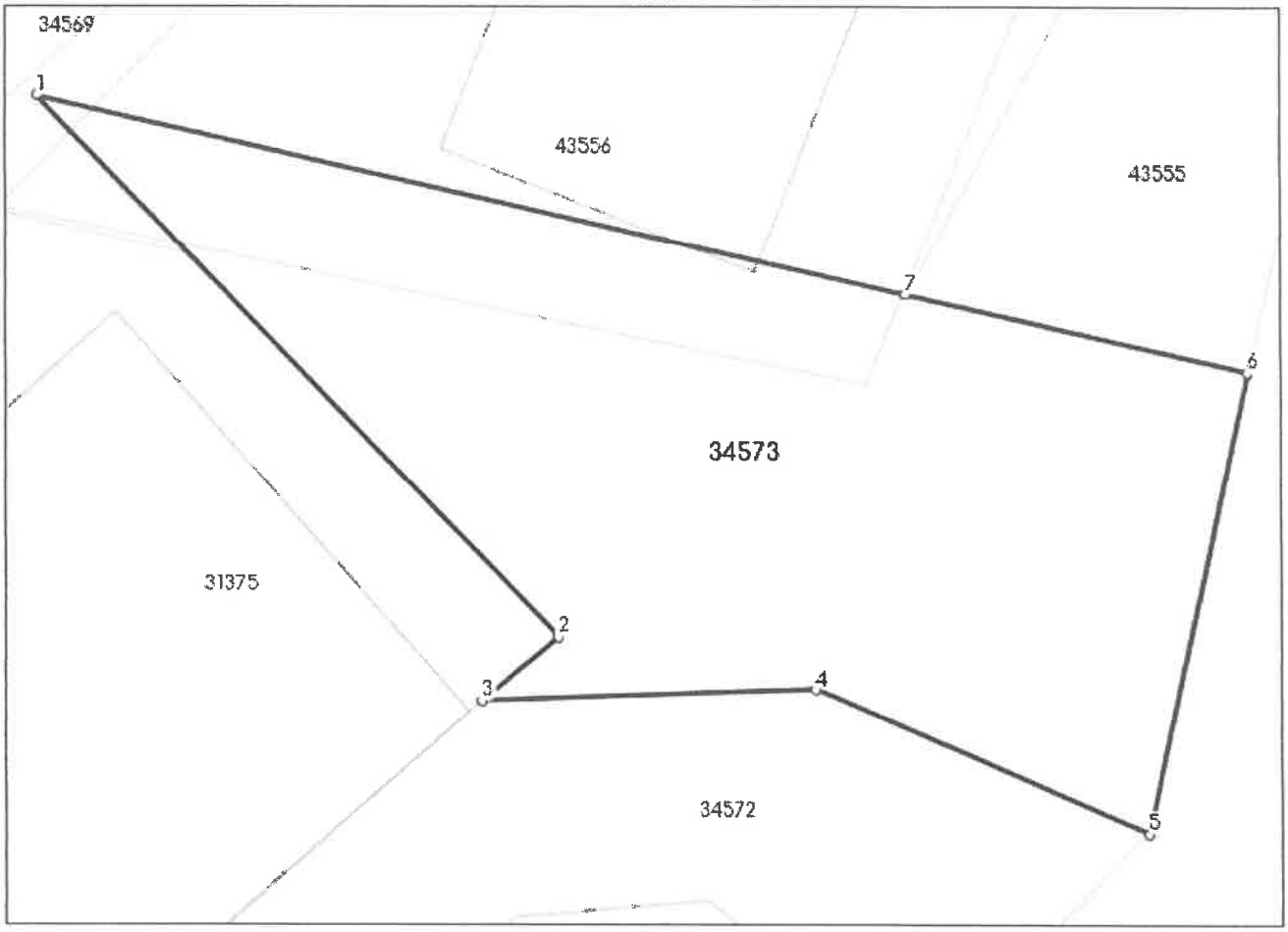
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34573	295	

* 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	295	-	-	587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/e	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.349
2	3	2.705
3	4	9.035
4	5	9.799

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	12.825
6	7	9.459
7	1	24.085

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303961/22-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
01-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANIŞOARA-DANIELA ALBAI-MARDALE
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

2/8/22, 6:25 PM Resita, Teren Investitie, 2355 MP. - VDI9.161782

POZE HARTA

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

52.000 EUR

Carmen Vlad
carmen.vlad@activimob.ro
0747299251
Activ Imob

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.161782

2/8/22, 6:18 PM Resita Teren 5 500 Mp.Dr.Lupacului Peco Dusan - VDI9.275608

Acasa / Terenuri de vanzare / Resita / Vest / Resita Teren 5 500 Mp.Dr.Lupacului Peco Dusan

Resita Teren 5 500 Mp.Dr.Lupacului Peco Dusan

66.000 EUR

Carmen Vlad
carmen...afisata.ro
0747299251
Activ Imob

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.275608

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Strada 1 Decem

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

Caras-Severin (judet), Strada 1 Decembrie 1918

28 000 €
28 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 001 m²

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLAȘIN

ROMÂNIA
CARAȘ-SEVERIN MUN. REȘIȚA CONSILIUL LOC

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR

ANEXA NR. 17 la H.C.L. NR. 64 /12.02.2024

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26081
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***

Adresa:	*CF 36736 ; Resita,*
Suprafata teren (mp):	*1513*
Numar cadastral:	*36736*

Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	**24008/03.04.2023**
Elaborator:	***ANEVAR***
Ing. Potocean Dorel	***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9415 LEI
1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1513 Adresa: CF 36736 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**7.747**	**38.280**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMÂNIA

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.:	**1513**
Numar cadastral:	**36736**
Carte Funciara	**36736**
Adresa:	**CF 36736 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 36736**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

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

Document de proprietate:	CF 36736	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	36736
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, de-a lungul strazi Sodolului, strada Sodolului si sirul de cladiri. Accesul se face pe un drum auto .

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 3b este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	5,12	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:	**5,12**	**EUR/mp**	sau	**25,30**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**1513**	**mp**			

Val.de piata a terenului Vpt=	**38.280**	**LEI**
	7.747	**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 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 36736 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 36736
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.513 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	Pe teren se presupune a fi un terasament de Cale Ferata care in fapt nu exista
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica	Periferica	Zona D
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă			neregulata	terenul este ingust si lung
	- condiţii potenţiale de organizare			Nefavorabile(sub 1/5) geom	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

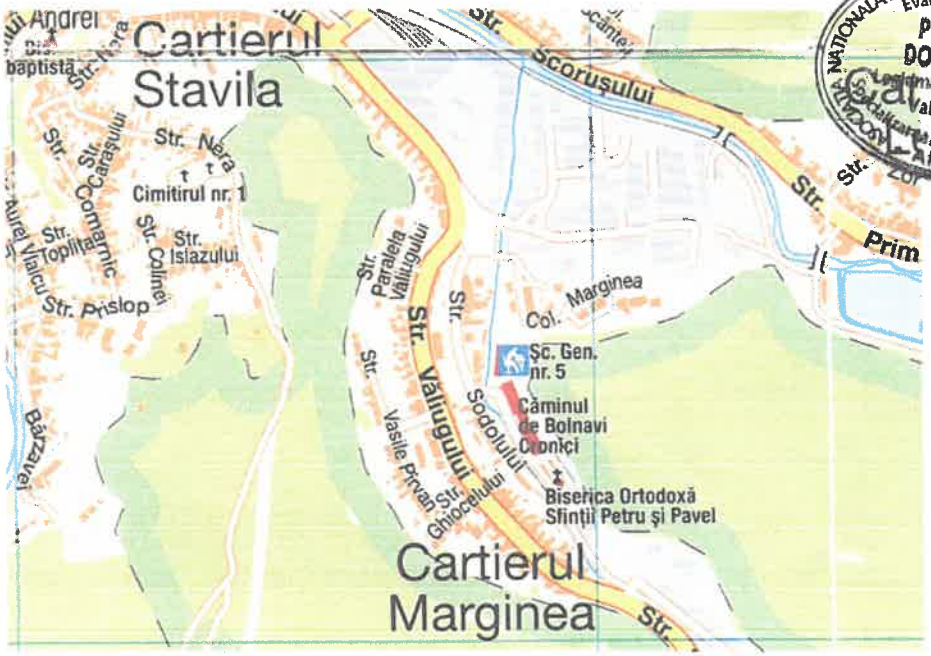
7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;				
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă 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 învecineaza 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 Masivului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între				

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
VOICEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Doman	Statia Meteo	Linga 5 M
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul	5755	12000	4500
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**10,00**	**10,00**	**10,00**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**8,000**	**8,000**	**8,000**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Storia.ro**	**Storia.ro**	**OLX.ro**

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.



UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EFI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**8**	**8**	**8**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Storia.ro	Storia.ro	OLX.ro
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,60	-1,60	-1,60
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Strada Valiugului	Doman	Statia Meteo	5M
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**6,40**	**6,40**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.513	5755	12000	4500
	corectie procentuala		0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,64	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**7,04**	**6,40**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**7,04**	**6,40**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa,gaz,curent	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**6,40**	**7,04**	**6,40**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	diferenta de nivel fata de accesul stradal	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-1,28	-1,41	-1,28
	Pret corectat		**5,12**	**5,63**	**5,12**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**5,12**	**5,63**	**5,12**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2,88**	**3,65**	**2,88**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**5,12**	**EUR / mp**	

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

Nr. cerere	10123
Ziua	23
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128236972

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36736 Reșița

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4861 Resita Montana
Nr. topografic:588/2/a/1/a/1/6/1/a/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36736	1.513	Teren

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	36736-C1	Loc. Resita, Jud. Caraș-Severin	S. construita la sol:258 mp; S. construita desfasurata:258 mp; Teren(Terasament cale ferata uzinala) de la statia de autobuz Marginea pana la Scoala Gimnaziala nr. 5. (Incinta nr.1 Minda)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8506 / 09/03/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1-PAD, din 03/03/2021 emis de P.F.A Muncaciu Dan;		
B3	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date tehnice a imobilului IE 36736 UAT Reșița, receptionata in data de 10.03.2021 de OCPI Caras Severin, privind introducerea în sistemul integrat de cadastru si publicitate imobiliară a geometriei imobilului.	A1, A1.1
668 / 10/01/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 69/2021, din 05/10/2021 emis de TRIBUNALUL OLT; Act Administrativ nr. 44167, din 30/12/2021 emis de ORC OLT; Act Notarial nr. 30, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian; Act Administrativ nr. 16, din 07/01/2022 emis de TMK RESITA SA; Act Notarial nr. 31, din 26/08/2021 emis de Constantinescu Alexandru Iulian;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE -fuziune prin absortie, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / B.5
	1) **ARTROM STEEL TUBES SA**, CIF:1510210	
10123 / 23/02/2023		
Act Normativ nr. 1, din 16/01/2023 emis de AGEA TMK ARTROM SA; Act Administrativ nr. 1268, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 4641375, din 30/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 573, din 27/01/2023 emis de ORC OLT; Act Administrativ nr. 1, din 20/01/2023 emis de ARTROM STEEL TUBES SA; Act Administrativ nr. 1, din 27/01/2023 emis de ORC OLT;		
B5	se noteaza schimbarea denumirii societatii din TMK-ARTROM SA in ARTROM STEEL TUBES S.A	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

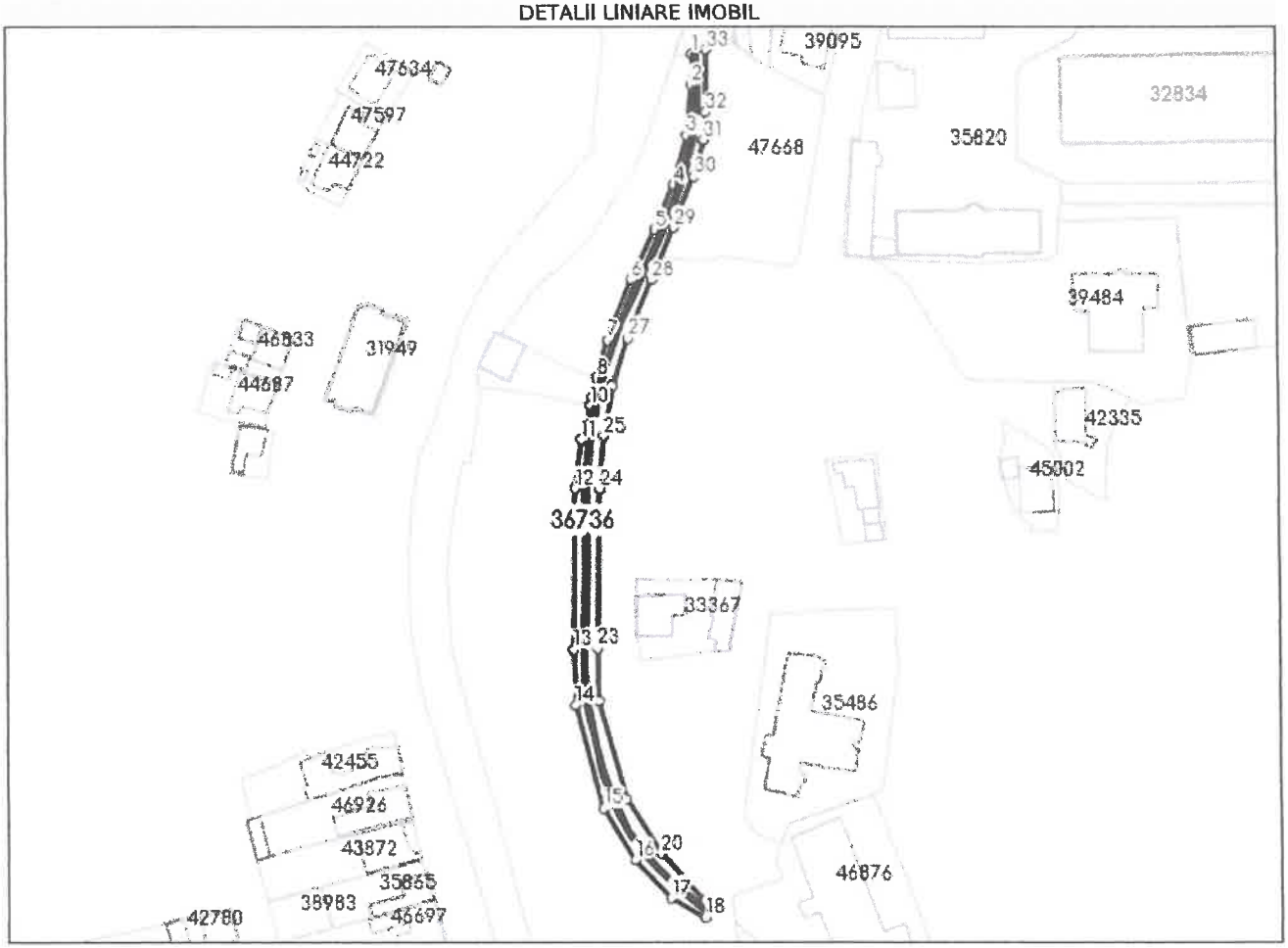
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36736	1.513	Teren

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.513	-	-	588/2/a/1/a/1/6/1/a/1	Teren(Terasament cale ferata uzinala) de la statia de autobuz Marginea pana la Scoala Gimnaziala nr. 5. (Incinta nr. 1 Minda)

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36736-C1	constructii industriale si edilitare	258	Cu acte	S. construita la sol:258 mp; S. construita desfasurata:258 mp; Teren(Terasament cale ferata uzinala) de la statia de autobuz Marginea pana la Scoala Gimnaziala nr. 5. (Incinta nr.1 Minda)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	8.71

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
2	3	14.262

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	14.449
5	6	15.974
7	8	11.222
9	10	2.46
11	12	13.848
13	14	15.589
15	16	16.886
17	18	10.848
19	20	18.104
21	22	29.02
23	24	45.126
25	26	14.552
27	28	17.811
29	30	15.505
31	32	7.831
33	1	4.074

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	13.628
6	7	18.261
8	9	5.574
10	11	9.852
12	13	45.716
14	15	30.266
16	17	14.921
18	19	4.697
20	21	17.961
22	23	14.794
24	25	14.883
26	27	13.983
28	29	16.245
30	31	10.673
32	33	17.609

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanta externa nr.303963/22-02-2023 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
02-03-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
VALI NICOLAIE SUCIU
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Teren intravilan 5755mp, Doman, ID 671

57 550 €
10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **5 755 m²**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

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

Suprafata 5755 mp cu posibilitate parcelare

PUZ pentru activitati de depozitare, servicii si mica productie

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5755mp-doman-ID671#ID6659449e6976

Teren De Constructii Zona Statia Meteo Resita

120 000 €
10 €/m²

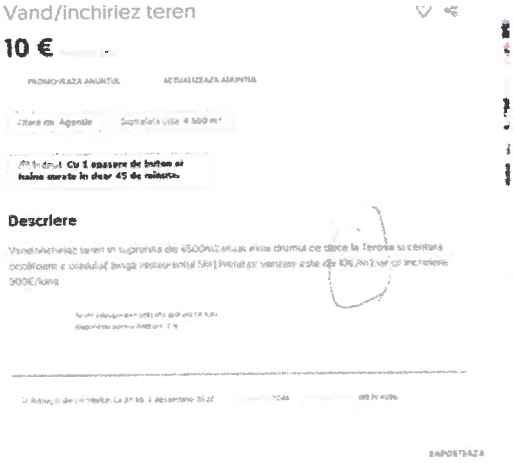
Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **12 000 m²**
Tip proprietate: **teren mixt**
Inclinatie: **plat**

Descriere anunt

Terenul situat in Resita, este plat, are salas (2 cladiri) cu curent electric, gaz adus pana la Statia Meteo (la limita terenului). Acces auto usor de pe Valea Terovei si din Calea Caransebesului pe langa Petrom. Terenul beneficiaza de o vedere panoramica asupra orasului. Pot fi construite in jur de 10-12 case , ex-sta posibilitatea achizitionarii unei suprafete mai mari de teren in zona si construirea unui cartier de vile intr-un decor deosebit.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-constructii-zona-statia-meteo-resita-ID3qVr?



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MLAKAR

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CĂTĂ BUCUR

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26055
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

ANEXA NR 18 la H.C.L.NR. 64/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: ***Teren intravilan***

Adresa: *CF 46468 ; Resita,*

Suprafata teren (mp): *1457*

Numar cadastral: *46468*

Luna si anul elaborarii: ***03.04.2023***

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **24008/03.04.2023**

Elaborator: ***ANEVAR***

Ing. Potocean Dorel ***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 03.04.2023 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4,9419 LEI

1 USD = 4,5539 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:					03.04.2023			
			Teren intravilan Suprafata teren (mp): 1457 Adresa: CF 46468 ; Resita,	ARTROM STEEL TUBES SA	**32.783**	**162.008**		
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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi 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 ...

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.

POTOCEAN DOREL VASILE Legitimația Nr. 15516 Valabil 2023 Specializarea: Ei, Erl, EBM, EIS

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.:	**1457**
Numar cadastral:	**46468**
Carte Funciara	**46468**
Adresa:	**CF 46468 ; Resita,**
Document de proprietate:	**CF 46468**
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**

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

Document de proprietate:	CF 46468	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	46468
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu 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 in cadrul municipiului Resita, intre strada si Barzava. Accesul se face pe un drum auto balastat .

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Teren neimpreimuit

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).

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	22,50	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:	**22,50**	**EUR/mp**	sau	**111,19**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**1457**	**mp**			

Val.de piata a terenului Vpt=	**162.008**	**LEI**
	32.783	**EUR**

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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 constatarile prezentate in prezentul raport de evaluare.

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: teren intravilan

- Tabel 1 - Caracteristici şi informaţii privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia şi pentru aplicarea metodei comparaţiei.

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: CF 46468 ; Resita,
Numărul cadastral şi al parcelei: 46468
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.457 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Mediana	Mediana	Zona C
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (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 şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu				
6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă** (*pentru*				
	- dezolant			X	
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei 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 înălţime 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				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;				
	- prestări servicii;			X	
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

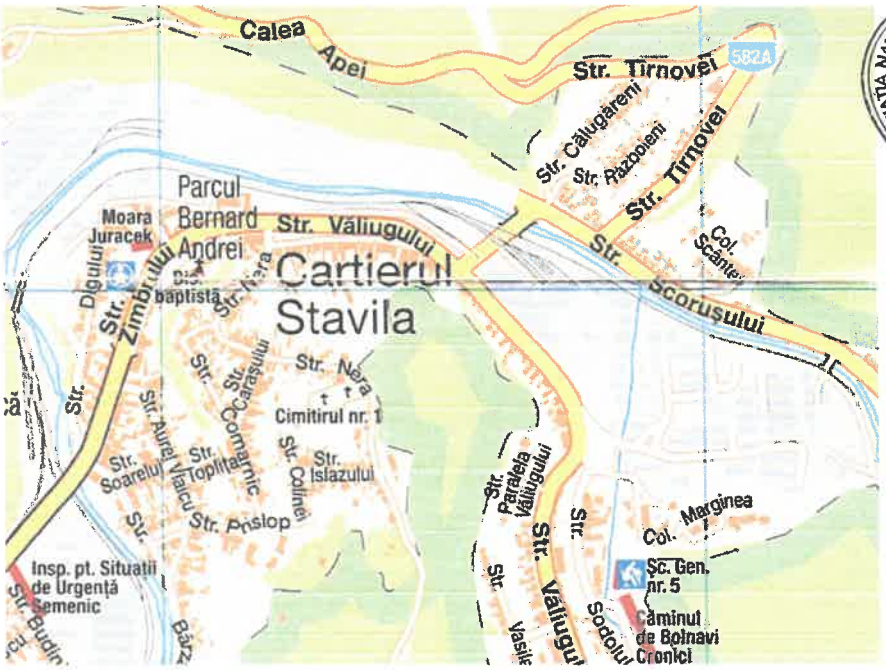
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului 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 Nădrag.

EVALUATOR AUTORIZAT
DORU CLEAN
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Calea Caransebesului	Drumul Lupacului	Moroasa
4.	Suprafaţa terenului [mp].	2355	5500	1001
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent	apa, gaz, curent
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [EUR/mp].	**22,00**	**12,00**	**28,00**
	oferte*)	**1**	**1**	**0,8**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	**22,000**	**12,000**	**22,400**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**vdl.ro**	**vdl.ro**	**Storia.ro**

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.



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR • VINVAR

Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) –		**22**	**12**	**22**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		vdl.ro	vdl.ro	Storia.ro
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**22,00**	**12,00**	**22,40**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Muncitoresc	Calea Caransebesului	Drumul Lupacului	Moroasa
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**22,00**	**12,00**	**22,40**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.457	2355	5500	1001
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**22,00**	**12,00**	**22,40**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		20%	20%	0%
	corectie bruta		4,40	2,40	0,00
	Pret corectat		**26,40**	**14,40**	**22,40**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	utilitati adiacente	apa, gaz, curent	apa gaz	apa, gaz, curent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**26,40**	**14,40**	**22,40**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**26,40**	**14,40**	**22,40**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii		**26,40**	**14,40**	**22,40**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**4,40**	**2,40**	**0,00**
			ROUND		
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata		**22,50**	**EUR/ mp**	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

POZE HARTA

Resita, Teren Investitie, 2355 MP.

52.000 EUR

Carmen Vlad
carmen.vlad@activimob.ro
0747299251
Activ Imob

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.161782

Acasa / Terenuri de vanzare / Resita / Vest / Resita Teren 5 500 Mp.Dr.Lupaculai Peco Dusan

Resita Teren 5 500 Mp.Dr.Lupacului Peco Dusan

66.000 EUR

Carmen Vlad
carmen...afisata email
0747299251
Activ Imob

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI9.275608

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Caras-Severin > Resita (comuna) > Resita > Strada 1 Decem

Resita, teren urban intravilan 1001 mp

Caras-Severin (judet), Strada 1 Decembrie 1918

28 000 €

28 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 001 m²

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NELU MLADIN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL MUNTEAN

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 12399
Ziua 21 Luna 02 Anul 2023

ANEXA NR. 19 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

CASA CU TEREN

Adresa:	*Resita, str.Paul Iorgovici FN casa ncc.113; CP 320036; II B*
Suprafata teren aferent (mp):	1372
	CF 34547 Cad/Top 34547
Suprafata construita mp.:	887
Suprafata desfasurata mp.:	887
Numar nivele:	P
An PIF:	inainte de 1933

Data elaborarii:	***20.02.2023***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Numar solicitare prestari servicii:	11526/17.02.2023

Elaborator:
Ing. Potocean Dorel ***EI; EBM; EPI; EIF***
ANEVAR-15514

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR CERTIFICAȚI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimație Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al PRIMARIEI RESITA si al evaluatorului Potocean Dorel Vasile

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
Intocmirea raportului de evaluare

8 Declaratia de conformitate

Anexe:

Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei.
Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului.
Anexa 3 Caracteristici tehnice comparabile teren
Anexa 4 Determinarea valorii de piata a terenului.
Anexa 5 Comparatia directa pentru teren - tehnica cantitativa
Anexa 6 Determinarea costului de reconstructie
Anexa 7 Determinarea valorii de piata de comparatie,
Anexa 9 Fotografii

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului respectiv 20.02.2023

1 EUR= 4,9196 Lei

1 USD= 4,6046 Lei

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este: PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Evaluare pentru vanzare-cumparare	Garantie bancara BCR	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar (client sau alt proprietar)	Valoarea de piata (Vpp)		Din care valoarea teren	
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de :								
1	Valoare estimata	valoarea de piata EUR 24.147	CASA CU TEREN Situata in: Resita, str.Paul Iorgovici FN casa ncc.113; CP	TMK ARTROM RESITA	24.147	118.795	24.147	118.795

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

Cadrul de reglementare: Prezenta lucrare a fost intocmita cu respecatrea prevederilor Standardelor Internationale de Evaluare si a Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR .

Scopul evaluarii: Determinarea valori de piata in vederea vanzari-cumparari bunurilor imobile.

Baza de evaluare este **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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere,** determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metodei comparatiei directe, costurilor de inlocuire.

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 eleborat 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 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 utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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

Se presupune ca proprietatea 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 lipsite de sarcini.

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:
Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	**CASA CU TEREN**
Suprafata desfasurata luata in calcul:	**887 mp**
Regim inaltime:	**P**
Terenul aferent proprietatii :	**1372 mp**
An PIF :	**inainte de 1933**
Adresa:	**Resita, str.Paul Iorgovici FN casa ncc.113; CP 320036; II B**
Document de proprietate:	**CF 34547 Cad/Top 34547**
Proprietar actual:	**TMK ARTROM RESITA**
Sarcini	**NU SUNT**
CF / Numar cadastral:	**CF 34547 Cad/Top 34547**

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

Document de proprietate:	CF 34547 Cad/Top 34547	
Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 34547 Cad/Top 34547
Releveul bunului imobil:	DA	Releveu cadastral

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

Etapa II:

Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata in zona Muncitoresc, o zona rezidentiala, veche al municipiului Resita.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- spatiu comercial dezafectat

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

La aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (adresa, tip amplasare,regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de evaluator, 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", Anexa 3 "Fisa de inregistrare caracteristici comparabile teren".

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare a elaborarii raportului de evaluare.

7 Etapa III:

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăţilor imobiliare il constituie **„principiul celei mai bune utilizări"** , care implica o utilizare
Condiţiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietăţii au fost:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Permisa legal - in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveşte inchirierea unei proprietăţi pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Fizic posibila - dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăţi imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilităţile utilităţilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizări ale proprietăţilor cum ar fi: clădiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, condiţiile fizice influenţează si costurile de conversie ale utilizării actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de e[illegible]tare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea aşteptata de investitori pe piaţa atunci utilizarea este fezabila.

Maxim productiva - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piaţa pentru acea utilizare.

In conformitate cu elementele identificate in cadrul analizei de piaţa, prezentata anterior, se considera ca pentru proprietatea descrisa cea mai buna utilizare este folosirea spaţiului cu destinaţia actuala.

EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

Valoarea este o mărime extrinsecă a bunului la care se referă exprimând percepţia persoanelor care constituie piaţa, asupra acestui bun.

Factorii economici independenţi care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorinţă umană.
- **-raritatea** : oferta redusă prezentă sau anticipată a unui bun, relativ la cererea pentru el.
- **-puterea efectivă de cumpărare** : abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziţiona bunuri sau servicii cu bani sau echivalent.

Relaţiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influenţează.

In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii/tranzactionarii , din aceasta cauza se va determina un cost de inlocuire net si o valoare de piata pe baza de comparatii.

Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri se bazează pe **principiul substituţiei,** care arată că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pe o propretate imobiliară decât costul de a obţine imediat un teren şi o clădire cu o utilitate şi atractivitate similară.
Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucţie : -cost estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării, o copie(o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleaşi materiale, aceleaşi normative de producţie, arhitectură şi planuri şi aceeaşi calitate de manoperă, înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierile clădirii evaluate.

-costul de înlocuire : -cost estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale modeme, normative de constmcţie, arhitectură şi planuri actualizate.

Abordarea prin comparatii de piata

În abordarea prin comparaţia directă se urmăreşte estimarea valorii proprietăţii imobiliare prin analiza pieţei pentru proprietăţi similare şi prin compararea acestor proprietăţi cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparaţiei directe, valoarea de piaţă este estimată prin compararea proprietăţii imobiliare cu proprietăţi similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare , ori sunt contractate. In cazul de fata pe piata imobiliara nu s-au identificat tranzactii pentru proprietati similare suficiente si in consecinta s-au utilizat propunerile de vanzare

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

CONCLUZIE

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate in Anexa 1, Anexa 2 si Anexa 3
Calculul valorii de piata a terenului este prezentat in Anexa 4
Calculul valorii de comparatie pentru teren este prezentat in Anexa 5,
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 6,
Calculul valorii de comparatie este prezentat in Anexa 7,

Vat=	118.795	LEI	Valoarea terenului
Crib=	2.549.193	LEI	
Crin=	0	LEI	
Vpcost=	0	LEI	Valuare de cost de reconstructie

Vp= Vat+Vpcost= 118.795 Lei

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului
La abordarea prin metoda costurilor s-au folosit tabele de calcul si cataloage Corneliu Schiopu- Iroval Bucuresti 2010, valorile actualizate cu indici de actualizare aug.2022-iul.2023.
La abordarea prin comparatii de piata s-au folosit informaţii din piata privind preturi de vanzare ale terenurilor.
Aceasta valoare s-a estimat ca fiind cea mai reală, întrucât pe piaţă există suficiente comparabile recente şi informaţiile despre acestea prezintă credibilitate.
Această valoare prezintă percepţia personală a evaluatorului cu privire la cel mai probabil preţ cu care această proprietate ar fi adusă într-o piaţă competitivă şi deschisă cu toate condiţiile necesare pentru o tranzacţie corectă, vânzătorul şi cumpărătorul acţionând prudent şi- n cunoştinţă de cauză.
în conformitate cu dinamica datelor privind piaţa bunurilor imobiliare dată de sursele de informare la care a avut acces evaluatorul, apreciem că valoarea obţinută mai sus este corect determinată pe baza datelor respective şi este valabilă pentru un termen de

Vpp= 118.795 LEI

8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul *Potocean Dorel* *in calitate de elaborator, membru titular ANEVAR nr* 15514 inginer

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitarile 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 altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, 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 – Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

- Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri

Proprietar : *TMK ARTROM RESITA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, str.Paul Iorgovici FN casa ncc.113; CP 320036; II B

Numărul cadastral: *CF 34547 Cad/Top 34547*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 1372 *mp*

Construcţiile proprietăţii: *CASA CU TEREN*

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (initială şi extinderile):**				
	- denumire	-	CASA CU TEREN	CASA CU TEREN	
	- utilizare	-	Spatiu conercial	Spatiu comercial dezafectat	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	inainte de 1933		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	887		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	887		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura			*fundatii de piatra*	
	-suprastructura	-		caramida	paianta
	- consolidări realizate	-			fara
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		*2,6 m*	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		*plansee din lemn*	degradate
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	paianta
	- acoperis			*sarpanta din lemn*	degradate
	- învelitoare	-		*tigla*	degradate
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*PVC cu geam termopan*	
	- tamplarie interioara			lemn	degradate
	- pereţi despărţitori	-		*caramida si BCA*	degradate
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor, nivelul lor calitativ ş. a.	-			degradate
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat	-			degradate
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-			fara
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii umede;				degradate
	- camere;				degradate
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii umede;				degradate
	- camere;				degradate
	• uşi şi ferestre interioare;	-			degradate
	• alte finisaje interioare	-			fara
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură				degradat
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*da*	
	• canalizare			*da*	
	• gaze			*da*	
	• **electricitate**			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)				
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)				
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		1372		
	- alte obiecte de plan general, sau amenajări aflate pe terenul proprietăţii (caracteristici de bază ş. a.)			***fara***	

Anexa 2 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţlor imobiliare, de tip: Teren intravilan

I. Pentru terenuri intravilane

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

Proprietar: *Statul Roman*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: *Resita, str.Paul Iorgovici FN casa ncc.113; CP 320036; II B*

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 34547 Cad/Top 34547

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 1.372,00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat** (*pentru determinarea **Vuit***):				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Mediana	Mediana	II B
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate (*pentru **E***)	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (pentru Tc)	m.		<500	
3.	**Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat** (*pentru determinarea lui **D***):				
	Drum in panta			pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu restricţii, cauza şi gravitatea restricţiei sau a condiţiei, alta decât geotehnică				

6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi calitatea locuitorilor din zonă**				
	- 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui* ***A***)**:**				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui* ***F***)**:**				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime 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			X	
	- localităţi cu mono-industrie mare				
	- localităţi cu şomaj ridicat				
	- localităţi cu poluare deosebită a întregii zone				
	- localităţi cu tendinţe de depopulare,				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui* ***U***, *în corelare cu poziţia* ***1*** *de mai sus*)**:**				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;			X	
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
		Teren **1**	Teren **2**		Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parţial, închiriat, proprietate în cotă indiviză ş.a.)	DPI	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, staţiune tuistică de interes naţional/local ...) şi judeţul	MUNICIPIUL RESITA	MUNICIPIUL RESITA	MUNICIPIUL RESITA	MUNICIPIUL RESITA
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Intravilan Resita Muncitoresc	Intravilan Resita Moroasa	Intravilan Resita Triaj	Intravilan Resita Renk
4.	Suprafaţa terenului [mp]; se admit diferenţe de max. 50% faţă de terenul de evaluat.	636	1764	3214	700
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	curent electric,apa, canalizare, gaze	curent electric,apa, canalizare, gaze	curent electric,apa, gaze	curent electric,apa, canalizare, gaze
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent; in apropiere de CFU, dezactivata	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [Euro/mp].	**20**	**20**	**19**	**19**
	oferte*)	**0,8**	**0,8**	**0,8**	**0,8**
	tranzactii				
	Val unitara de piata de tranzactie	**16**	**16**	**15**	**15**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro/ iul.2021**	**storia.ro/ iul.2021**	**Publi24.ro/ iul.2021**	**storia.ro/ iul.2021**

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

ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informaţii 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 piaţă a terenului similar, (oferte) – [EUR/mp].		**16**	**16**	**15**	**15**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro/ iul.2021	storia.ro/ iul.2021	Publi24.ro/ iul.2021	storia.ro/ iul.2021
	corectie procentuala		10%	10%	10%	10%
	corectie bruta		1,60	1,60	1,52	1,52
	Pret corectat		**17,60**	**17,60**	**16,72**	**16,72**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Muncitoresc	Intravilan Resita Muncitoresc	Intravilan Resita Moroasa	Intravilan Resita Triaj	Intravilan Resita Renk
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**17,60**	**17,60**	**16,72**	**16,72**
3	Suprafaţa terenului [mp]	1.372,00	636	1764	3214	700
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**17,60**	**17,60**	**16,72**	**16,72**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**17,60**	**17,60**	**16,72**	**16,72**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	curent electric, gaze, apa, canal	curent electric,apa, canalizare, gaze	curent electric,apa, canalizare, gaze	curent electric,apa, gaze	curent electric,apa, canalizare, gaze
	corectie procentuala		0%	0%	10%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	1,67	0,00
	Pret corectat		**17,60**	**17,60**	**18,39**	**16,72**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent; in apropiere de CFU, dezactivata	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**17,60**	**17,60**	**18,39**	**16,72**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor		**17,60**	**17,60**	**18,39**	**16,72**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**1,60**	**1,60**	**1,52**	**1,52**

Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=	**17,60**	**EUR/ mp**	**24147**	**EUR**

ANEXA 6 - Metoda costurilor

Pentru determinarea costului de reconstructie se va utiliza Catalogul Corneliu Schiopu-Costuri de reconstructie Editura IROVAL 2010

Datele au fost actualizate conform indicilor aug.2022-iul.2023

Cladire din paianta - pag 55

Imobil

Suprafata desfasurata (Sd)= 887 mp.
Curs utilizat la data evaluarii 4,9196 lei/EUR

S-au preluat urmatoarele valori de inlocuire unitare pentru:

fundatie si structura =	1581,80	Lei/mp.
finisaj =	1577,50	Lei/mp.
inst. incalzire 3 sobe =	260,70	Lei/mp.
Costul specific =	3420,00	Lei/mp.

Costul de reconstructie brut (Crib) se determina astfel:
Crib= V u x Sd
Crib= 2.549.193 Lei fara TVA.
2874 Lei /mp.

Pentru stabilirea gradului de uzura fizica se vor estima uzurile reale ale subansamblelor cladiri, date rezultate in urma inspectiei cladiri, considerandu-se ca au fost cunditii de exploatare normala.

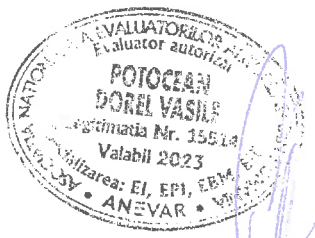
Tabel cu ponderile orientative ale subansamblurilor constitutive ale unei constructii.

Nr. crt.	Denumire subansamblu	Ponderea in %	Depreciere fizica estimata
1	Structura de rezistenta	40%	100%
2	Anvelopa(inchideri, comp., invelitoare)	17%	100%
3	Finisaje	25%	100%
4	Instalatii functionale	18%	100%
	TOTAL	1	100,00%

Grad de uzura (Gu) 100% Constructie veche inainte de 1920; 100 ani
Costul de reconstructie net se determina astfel:
Crin = Cribx (1- Gu)

Constructia nu mai are o utilitate evidenta si este propusa pentru dezafectare; Ca atare deprecierea externa si cea functionala sunt 100%. Materialele refolosibile de abea daca acopera costurile de dezafectare.

Crin= 0 Lei 0 EUR



CLĂDIRE
ÎN CURS DE
DEZAFECTARE

Comparabile teren

Resita, Teren 636 MP, Muncitoresc

13 000 €
20 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 636 m²

Descriere anunt

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

1. Teren pretabil pentru investitie!!

Teren intravilan in oras, Zona Muncitoresc, in suprafata de 636 Mp, in imediata apropiere a bulevardului principal.

Teren intravilan Resita, cartier Moroasa I, toate utilitatile

35 000 €

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 764 m²

Descriere anunt

Proprietar, vand teren intravilan in suprafata de 1764 mp, categoria Curti Constructii. Terenul este amplasat in cartierul Moroasa I, intre case si blocuri existente, avand posibilitatea de racordare la toate utilitatile necesare.

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.

13.2021 Vand teren intravilan 3214,0 mp - Resita, Caras Severin - Publi24

Specificatii

Suprafata terenului
3214.0 m

Descriere imobiliare

Vand teren in zona Triaj 3214m2 la pret de 19€/m2,usor negociabil. Terenul este bun pt constructie case,are stalpul de electricitate in curte iar reteaua de gaz in fata portii

Vezi detalii pe

FA O OFERTA

Cipy

Teren 700mp, Renk, ID 799

12 900 €

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 700 m²
Incinerata, plan

Descriere anunt

Agentia Marcos Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de vanzare Teren, situat in zona Renk cu urmatoarele caracteristici:

Terenul este drept

Pârâu în capătul parcelei

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 34547 Reșița

Nr. cerere 5755
Ziua 18
Luna 02
Anul 2021
Cod verificare 109268138675

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4379 RESITA MONTANA
Nr. cadastral vechi:45
Nr. topografic:347

TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Resita, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34547	1.372	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34547-C1	Loc. Resita, Jud. Caras-Severin	S. construita la sol:887 mp. CASA nr.c 113

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5758 / 04/11/2003	
H.G nr. 834/1991;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC „TMK RESITA„ SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4379 RESITA MONTANA)	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Accesiune, cota actuala 1/1 1) SC „TMK RESITA„ SA	A1.1
29394 / 31/07/2020	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1-Documentație, din 28/07/2020 emis de PFA MUNCACIU DAN. B3 Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare date si repozitionare a imobilului IE 34547 UAT Resita, receptionata in data de 07.08.2020 de OCPI Caras Severin	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

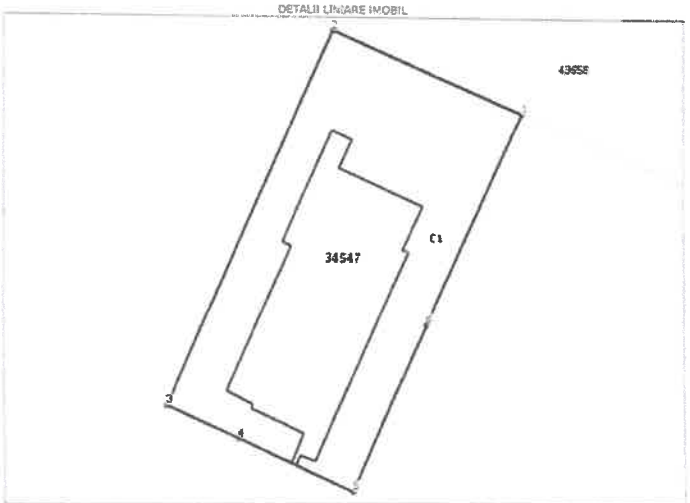
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34547	1.372	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți-construcții	DA	1.372	-	-	347	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Suprafață construită (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34547-C1	construcții de locuințe	887	Cu acte	S. construita la sol:887 mp. CASA nr.c 113

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NELU MCAȘIN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIANA CORNEL POPESCU

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 26051
Ziua 10 Luna 04 Anul 2023

ANEXA NR. 20 la H.C.L. NR. 64/12.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara de tip:	***Propretate industriala- incinta fostei Sectii de Edile, Resita***
Adresa:	*Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C*
Suprafata teren:	*5418*
Suprafata construita:	*3251*
Suprafata desfasurata:	*3251*
Numar nivele:	*P+1E*
An PIF:	*1950*

Luna si anul elaborarii:	***03.04.2023***
Client:	**Primaria Resita**
Destinatarul lucrarii:	**Primaria Resita**
Numar solicitare prestari servicii:	24008/03.04.2023

Elaborator:
ing. Potocean Dorel

ANEVAR 15514
EI, EMB, EPI, EIF

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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
Elaborarea propriu zisa

8 Declaratia de conformitate

Anexe:

Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei
Anexa 2 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
Anexa 7 Determinarea costului de reconstructie

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: 03.04.2023

Cursul valuatr la data 03.04.2023

1 EUR= 4,9419 Lei

1 USD= 4,5539 Lei

1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: Primaria Resita

in calitate de client : Primaria Resita

cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A. Judetul Caras-Severin, CP 320084

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este: Primaria Resita

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
			Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)		Din care Valoare teren	
					Lei	EUR	Lei	Eur
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				03.04.2023				
1			Propretate industriala-incinta fostei Sectii de Edile, Resita Prestari servici si depozitare Adresa: Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C	ARTROM STEEL TUBES SA	485.328	98.207	485.328	98.207
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri in banca								
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 respecatrea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVARin conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare.

Scopul evaluarii: determinarea valori juste in vederea inregistrari contabile.

Baza de evaluare este **Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângerevaloarea admisa in garantie, care este o valoare de vanzare fortata respectiv o valoare de piata realizabila in conditii speciale,** determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode :

metodei comparatiei directe, costurilor de inlocuire.

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 eleborat 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 iuridic 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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:	**Propretate industriala- incinta fostei Sectii de Edile, Resita**	
Suprafata desfasurata luata in calcul:	**3251**	**mp**
Regim inaltime:	**P+1E**	
Terenul aferent proprietatii :	**5418**	**mp**
Anul PIF:	**1950**	
Utilizare:	**Prestari servici si depozitare**	
Adresa:	**Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C**	
Document de proprietate (dupa caz):	**CF 46488**	
- pentru persoane juridice (suplimentar)		
Proprietar actual:	**ARTROM STEEL TUBES SA**	
	Cota actuala 1/1	
CF / Numar cadastral:	**CF 46488; Cad./Top.46488**	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	46488-C1	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:340 mp; SOPRON
A1.2	46488-C2	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:169 mp; ATELIER INTRETINERE NR.1
A1.3	46488-C3	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:1483 mp; DEPOZIT
A1.4	46488-C4	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:750 mp; ATELIER
A1.5	46488-C5	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:137 mp; ATELIER INTRETINERE NR.2
A1.6	46488-C6	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:29 mp; CASA VENTILATOARELOR
A1.7	46488-C7	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:17 mp; CLADIRE PSI
A1.8	46488-C8	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:31 mp; CABINA POARTA
A1.9	46488-C9	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:60 mp; CLADIRE CAZAN
A1.10	46488-C10	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:38 mp; STATIE POMPE
A1.11	46488-C11	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:73 mp; POST TRAFO
A1.12	46488-C12	Loc. Resita, jud. Caraş-Severin	S. construita la sol:167 mp; MAGAZIE MATERIALE

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

		CF 46488; Cad./Top.46488
Document de proprietate:	CF 46488	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 46488; Cad./Top.46488
Releveul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Releveu cadastral

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

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 al carei specific este rezidential.
Prezentarea problemelor de mediu:
- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;
- o parte din cladiri sunt depozite temporare, dar majoritatea nu au o utilizare concreta momentan.
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 (releveu, adresa, tip amplasare,regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile sunt conforme si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.

7 Etapa III: ***Evaluarea propriu zisa***

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăţilor imobiliare il constituie **„principiul celei mai bune utilizări"** , care implica o utilizare legala, posibila, si probabila a proprietăţii imobiliare care ii va da cea mai mare valoare in prezent, pastrandu-i utilitatea.

Condiţiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietăţii au fost:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Permisa legal - in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveşte inchirierea unei proprietăţi pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Fizic posibila - dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăţi imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilităţile utilităţilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizări ale proprietăţilor cum ar fi: clădiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, condiţiile fizice influenţează si costurile de conversie ale utilizării actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea aşteptata de investitori pe piaţa atunci utilizarea este fezabila.

Maxim productiva - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piaţa pentru acea utilizare.

In conformitate cu elementele identificate in cadrul analizei de piaţa, prezentata anterior, se considera ca pentru proprietatea descrisa cea mai buna utilizare este folosirea spaţiului cu destinaţia actuala.

EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

Valoarea este o mărime extrinsecă a bunului la care se referă exprimând percepţia persoanelor care constituie piaţa, asupra acestui bun.

Factorii economici independenţi care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorinţă umană.
- **-raritatea** : oferta redusă prezentă sau anticipată a unui bun, relativ la cererea pentru el.
- **-puterea efectivă de cumpărare** : abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziţiona bunuri sau servicii cu bani sau echivalent.

Relaţiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influenţează.

In zona se pot identifica proprietati similare supuse ofertarii/tranzactionarii in vederea ***inchirierii,*** *din aceasta cauza se va*

Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri se bazează pe **principiul substituţiei,** care arată că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pe o propretate imobiliară decât costul de a obţine imediat un teren şi o clădire cu o utilitate şi atractivitate similară.

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucţie : -cost estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării, o copie(o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleaşi materiale, aceleaşi normative de producţie, arhitectură şi planuri şi aceeaşi calitate de manoperă, înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierile clădirii evaluate.

-costul de înlocuire : -cost estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale modeme, normative de constmcţie, arhitectură şi planuri actualizate.

Metoda de randament - capitalizarea directa

Premise generale

Proprietăţile imobiliare care generează profituri se achiziţionează ca investiţii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influenţează puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordării investitionale este relaţia direct proporţionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea unei proprietăţi.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietăţi constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentm acest gen de metode.

Capitalizarea directa este o metoda de randament folosita pentm transformarea nivelului estimat al venitului net aşteptat intr-un indicator de valoare al proprietăţii.

Câştigul luat in considerare este in mod curent cel prognozat pentm anul următor. Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul bmt potential, venit bmt efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

Rata de capitalizare reprezintă relaţia dintre câştig si valoare, relaţia acceptata de piaţa si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarii de proprietăţi comparabile.

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

Orice interes intr-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directa:
Valoarea = $V_{net operational}$ / rata de capitalizare generala (factor de multiplicare).

In condiţii normale de pe piaţa se anticipează obţinerea unui profit datorat fie creşterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vanzarea acestuia.

Argumentele care susţin aceasta afirmaţie si* justifica folosirea acestei metode sunt de natura previzionala si de aplicare a schimbării:

- Valoarea si venitul ce s-ar obţine prin inchirierea proprietăţii se pot aprecia prin substituire cu alte proprietati similare a caror pret cunoaşte preţul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului sa realizeze venituri din utilizarea lui pe toata durata de viata economica sa

ASOCIAŢIA EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Abordarea prin comparatii de piata

În abordarea prin comparaţia directă se urmăreşte estimarea valorii proprietăţii imobiliare prin analiza pieţei pentru proprietăţi similare şi prin compararea acestor proprietăţi cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparaţiei directe, valoarea de piaţă este estimată prin compararea proprietăţii imobiliare cu proprietăţi similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare , ori sunt contractate.
In cazul de fata pe piata imobiliara nu s-au identificat tranzactii pentru proprietati similare suficiente si in consecinta s-au utilizat propunerile de vanzare
Prin aplicarea acestor metode s-au obţinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator şi prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietăţii imobiliare.

CONCLUZIE

Caracteristicile si informatiile necesare evaluarii cladirii si terenului sunt prezentate, Anexa nr.1 si 2
Caracterristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate in Anexa nr 3
Metoda comparatiei directe pentru valoarea terenului este prezentata in Anexa nr 5
Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat in Anexa 6,
Calculul valorii de reconstructie este prezentat in Anexa 7,
Determinarea valorii de piata de comparatie pentru casa si teren este prezentata in Anexa 8
Calculul valorii de capitalizare este prezentat in Anexa 9

Rezultate obtinute

Vpt=	**98.207 EUR**	**485.328 Lei**
Crib C1=	**86901 EUR**	**429457 Lei**
Crib C2=	**47718 EUR**	**235819 Lei**
Crib C3=	**418735 EUR**	**2069346 Lei**
Crib C4=	**487292 EUR**	**2408148 Lei**
Crib C5=	**38683 EUR**	**191167 Lei**
Crib C6=	**7858 EUR**	**38834 Lei**
Crib C7=	**4800 EUR**	**23721 Lei**
Crib C8=	**19594 EUR**	**96832 Lei**
Crib C9=	**4800 EUR**	**23721 Lei**
Crib C10=	**10297 EUR**	**50886 Lei**
Crib C11=	**20612 EUR**	**101863 Lei**
Crib C12=	**48113 EUR**	**237772 Lei**
Crib total=	**1111581 EUR**	**5493325 Lei**
Crib+Vat=	**1209788 EUR**	**5978652 Lei**
Crin C1=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C2=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C3=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C4=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C5=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C6=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C7=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C8=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C9=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C10=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C11=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin C12=	**0 EUR**	**0 Lei**
Crin total=	**0 EUR**	**0 Lei**
Vpcost =	**Crin+ Vpt**	**Lei**
Vpcost=	**98.207 EUR**	**485.328 Lei**

Avand în vedere, pe de o parte, rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicarii lor şi pe de alta parte, scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea în discuţie va trebui să ţina seama de valoarea determinată prin cost. Cladirile sunt intr-ostare dezastruasa siprezinta unreal percol.Structura de baza este afectata. Astfel, în circumstantele actuale valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare este valoarea terenului. în opinia evaluatorului valoarea este de:

Vpp=	**98.207**	**EUR**
Vpp=	**485.328**	**LEI**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

8 Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul *ing. Potocean Dorel*

elaborator, membru titular ANEVAR nr 15514, inginer.

Ca elaborator declar ca evaluuarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR in conformitate cu Standardele 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 bunul evaluat.
Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluarii nu se face de catre acestia in 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.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

ANEXA 1

Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţlor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	5.418	-	-	-	Teren cu constructii.

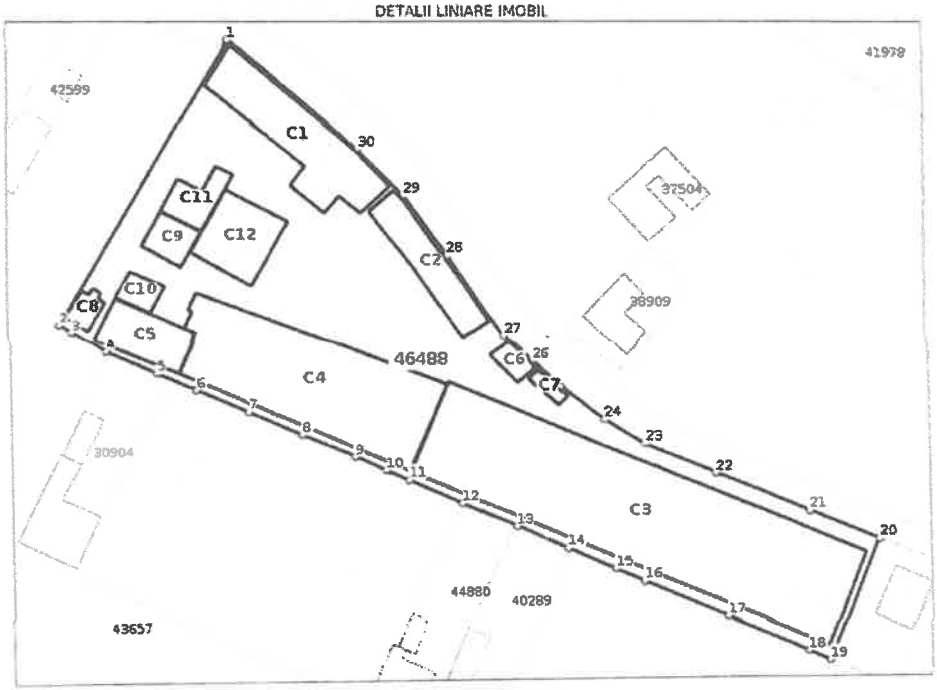
Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	46488-C1	constructii anexa	340	Cu acte	S. construita la sol:340 mp; SOPRON
A1.2	46488-C2	constructii industriale si edilitare	169	Cu acte	S. construita la sol:169 mp; ATELIER INTRETINERE NR.1
A1.3	46488-C3	constructii industriale si edilitare	1.483	Cu acte	S. construita la sol:1483 mp; DEPOZIT
A1.4	46488-C4	constructii industriale si edilitare	750	Cu acte	S. construita la sol:750 mp; ATELIER
A1.5	46488-C5	constructii industriale si edilitare	137	Cu acte	S. construita la sol:137 mp; ATELIER INTRETINERE NR.2
A1.6	46488-C6	constructii industriale si edilitare	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; CASA VENTILATOARELOR

Carte Funciară Nr. 46488 Comuna/Oraş/Municipiu: Resita

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.7	46488-C7	constructii industriale si edilitare	17	Cu acte	S. construita la sol:17 mp; CLADIRE PSI
A1.8	46488-C8	constructii anexa	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; CABINA POARTA
A1.9	46488-C9	constructii industriale si edilitare	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; CLADIRE CAZAN
A1.10	46488-C10	constructii industriale si edilitare	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp; STATIE POMPE
A1.11	46488-C11	constructii industriale si edilitare	73	Cu acte	S. construita la sol:73 mp; POST TRAFO
A1.12	46488-C12	constructii industriale si edilitare	167	Cu acte	S. construita la sol:167 mp; MAGAZIE MATERIALE

DETALII LINIARE IMOBIL



Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C1 Sopron***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (initială si extinderile):**				
	- denumire	-	C1 Sopron		
	- utilizare	-	C1 Sopron	fara utilizare momentana	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila (**Au**)				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	340		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	340		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		zidarie	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		2,6	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)				lemn
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis				
	- învelitoare	-		*tigla*	degradata
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*lemn cu geam simplu*	degradate
	- tamplarie interioara			lemn	degradate
	- pereţi despărţitori	-		*caramida si BCA*	degradate
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-			fara
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	dezolante
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;			*beton simplu*	degradat
	- spatii depozitare			*beton simplu*	degradat
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-			**fara**
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură				degradari multiple
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*nu*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	***degradata***
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard*** *din plasa de sarma autoriz*	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte facilitati			drum de acces	

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C2 Atelier Intretinere nr.1***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (initială si extinderile):**				
	- denumire	-	C2 Atelier Intretinere nr.1		
	- utilizare	-	C2 Atelier Intretinere nr.1	C2 Atelier Intretinere nr.1	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila (**Au**)				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	169		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	169		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		zidarie	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		*3,2*	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-			fara
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)				lemn
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis				lemn
	- învelitoare	-		*tabla*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*lemn cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara			lemn	
	- pereţi despărţitori	-		*caramida si BCA*	
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-		*stare satisfacatoare*	
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;			*beton simplu*	degradat
	- spatii depozitare			*beton simplu*	degradat
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;			*var*	
	- spatii depozitare			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-		*lemn cu geam simplu*	
	• alte finisaje interioare	-			fara
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură				dezolant
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard din plasa de sarma***	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte facilitati			drum de acces	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMÂNIA

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C3 Depozit***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (initială si extinderile):**				
	- denumire	-	C3 Depozit		
	- utilizare	-	C3 Depozit	C3 Depozit	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
			Atelier structura metalica		
	-arie utila **(Au)**				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	1483		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	1483		
2.	**Descrierea constructiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	degradata
	-suprastructura	-		zidarie	degradata
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		5	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-			
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)				lemn
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis				lemn
	- învelitoare	-		*tigla*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*lemn cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara			lemn	
	- pereţi despărţitori	-		*caramida si BCA*	
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-		*stare satisfacatoare*	dezolant
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-		*stare satisfacatoare*	
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;			*beton simplu*	degradat
	- spatii depozitare			*beton simplu*	degradat
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;				fara
	- spatii depozitare				fara
	• uşi şi ferestre interioare;	-		*lemn cu geam simplu*	
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură				degradat
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	***degradata***
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard din plasa de sarma***	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte facilitati			drum de acces	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: construcţie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C4 Atelier***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale construcţiei în ansamblu (iniţială şi extinderile):**				
	- denumire	-	C4 Atelier		
	- utilizare	-	C4 Atelier	C4 Atelier	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila (**Au**)				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	750		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	750		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		zidarie	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		*3,5*	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-			fara
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)				lemn
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis				
	- învelitoare	-		*tabla*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*lemn cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara			lemn	
	- pereţi despărţitori	-		*caramida si BCA*	
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-		*stare satisfacatoare*	degradate
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-		*stare satisfacatoare*	
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;			*beton simplu*	
	- spatii depozitare			*beton simplu*	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;				fara
	- spatii depozitare				fara
	• uşi şi ferestre interioare;	-		*lemn cu geam simplu*	
	• alte finisaje interioare	-			fara
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură				slaba
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*da*	
	• canalizare			*da*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			*gard din plasa de sarma*	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte facilitati			drum de acces	

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR DE AUTOMATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 18024
Valabil pana la
ANEVAR

Foto C4

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C5 Atelier Intretinere nr.2***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (initială si extinderile):**				
	- denumire	-	C5 Atelier Intretinere nr.2		
	- utilizare	-	C5 Atelier Intretinere nr.2	C5 Atelier Intretinere nr.2	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila (**Au**)				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	137		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	137		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	degradata
	-suprastructura	-		zidarie	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		*3,5*	
	- planşee intermediare, totale sau partiale (structură, materiale ş. a.)	-			fara
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)				fara
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis				lemn
	- învelitoare	-		*tabla*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*lemn cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara			lemn	
	- pereţi despărţitori	-		*caramida si BCA*	
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursă lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-		*stare satisfacatoare*	
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;			*beton simplu*	degradat
	- spatii depozitare			*beton simplu*	degradat
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;			*vopsea lavabila*	
	- spatii depozitare				
	• uşi şi ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	degradari multiple
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*da*	
	• canalizare			*da*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard din plasa de sarma***	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte facilitati			drum de acces	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 18514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EFI, EEM, EF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C6 Casa Ventilatoarelor***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (iniţială şi extinderile):**				
	- denumire	-	C6 Casa Ventilatoarelor		
	- utilizare	-	C6 Casa Ventilatoarelor	C6 Casa Ventilatoarelor	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila (**Au**)				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	29		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	29		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		zidarie	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		3	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-			fara
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)			*planseu din beton armat (tip terasa necirculabila)*	
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis			*terasa*	
	- învelitoare	-		*carton asfaltat*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*metal cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara			metal	
	- pereţi despărţitori	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-		*stare satisfacatoare*	degradate
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;			*beton simplu*	degradat
	- spatii depozitare				
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;				fara
	- spatii depozitare				
	• uşi şi ferestre interioare;	-			
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură				degradate
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard din plasa de sarma***	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		5418		
	Alte facilitati			drum de acces	

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Atestarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • VPTMAOR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C7 Cladire PSI***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (initială si extinderile):**				
	- denumire	-	C7 Cladire PSI		
	- utilizare	-	C7 Cladire PSI	fara utilizare momentana	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila (**Au**)				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	17		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	17		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		zidarie	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		*3.2*	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)			*planseu din beton armat (tip terasa necirculabila)*	
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis			*terasa*	
	- invelitoare	-		*tabla*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*lemn cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara				fara
	- pereţi despărţitori	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-			degradate
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*beton simplu*	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-			**fara**
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	degradari multiple
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard din plasa de sarma***	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte facilitati			drum de acces	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
• ANEVAR •
Evaluator autorizat

Foto C7

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C8 Cabina Poarta***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (iniţială şi extinderile):**				
	- denumire	-	C8 Cabina Poarta		
	- utilizare	-	C8 Cabina Poarta	Fara utilizare momentana	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila (**Au**)				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	31		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	31		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		zidarie	piatra
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		*2,6*	
	- planşee intermediare, totale sau partiale (structură, materiale ş. a.)	-			fara
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)				lemn
	- pereţi exteriori	-			piatra
	- acoperis				lemn
	- învelitoare	-		*tabla*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*lemn cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara			lemn	
	- pereţi despărţitori	-		*caramida si BCA*	
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			sobe
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-		*stare satisfacatoare*	
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;			*beton simplu*	
	- spatii depozitare			*beton simplu*	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;			*var*	
	- spatii depozitare			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-		*lemn cu geam simplu*	
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	fisuri
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*da*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*da*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard din plasa de sarma***	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte facilitati			drum de acces	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C9 Cladire Cazan***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (initială si extinderile):**				
	- denumire	-	C9 Cladire Cazan		
	- utilizare	-	C9 Cladire Cazan	fara utilizare momentana	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila (**Au**)				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	17		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	17		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		zidarie	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		3,2	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)			*planseu din beton armat (tip terasa necirculabila)*	
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis			*terasa*	
	- învelitoare	-		*tabla*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*lemn cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara				fara
	- pereţi despărţitori	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-			degradate
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*beton simplu*	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-			**fara**
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	degradari multiple
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard din plasa de sarma***	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte facilitati			drum de acces	

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 13...
Valabil 2021

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C10 Statie Pompe***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (iniţială şi extinderile):**				
	- **denumire**	-	C10 Statie Pompe		
	- **utilizare**	-	C10 Statie Pompe	fara utilizare momentana	
	- **an** punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila **(Au)**				
	- arie construită **(Ac)**	m.p.	38		
	- arie desfăşurată **(Ad)**	m.p.	38		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		zidarie	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- **înălţimile** pe **fiecare nivel**	m		3,2	
	- planşee intermediare, totale sau partiale (structură, materiale ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)			*planseu din beton armat (tip terasa necirculabila)*	
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis			*terasa*	
	- învelitoare	-		*tabla*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*lemn cu geam simplu*	degradate
	- tamplarie interioara				fara
	- pereţi **despărţitori**	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			degradate
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-			degradate
	- **ascensoare**	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*beton simplu*	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-			**fara**
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	degradari multiple
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• **apa**			*nu*	
	• **canalizare**			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard din plasa de sarma***	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte **facilitati**			drum de acces	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: RI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C11 Post trafo***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (initială si extinderile):**				
	- denumire	-	C11 Post trafo		
	- utilizare	-	C11 Post trafo	fara utilizare momentana	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila (**Au**)				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	73		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	73		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		zidarie	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		5,2	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)			*planseu din beton armat (tip terasa necirculabila)*	
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis			*terasa*	
	- învelitoare	-		*tabla*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*metal cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara				fara
	- pereţi despărţitori	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-			degradate
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*beton simplu*	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-			**fara**
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	degradari multiple
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard din plasa de sarma***	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte facilitati			drum de acces	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 1 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare, de tip: constructie si teren aferent

*Tabel 1 – Caracteristici şi informaţii privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia şi pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietăţii de evaluat, obţinută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)*

Proprietar : *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii / Adresa : Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C

Numărul cadastral: *CF 46488; Cad./Top.46488*

Suprafaţa terenului aferent proprietăţii (mp): 5418 *mp*

Construcţiile proprietăţii: ***C12 Magazie Materiale***

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind proprietatea de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la faţa locului	Observaţii
1.	**Definirea si caracteristicile generale ale constructiei în ansamblu (initială si extinderile):**				
	- denumire	-	C12 Magazie Materiale		
	- utilizare	-	C12 Magazie Materiale	fara utilizare momentana	
	- an punere în funcţiune, PIF	-	1950		
	- cost de realizare brut, cunoscut al construcţiei (**Crb**), la data PIF	ROL	nec.		
	- regim înălţime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)	-	P		
	-arie utila (**Au**)				
	- arie construită (**Ac**)	m.p.	167		
	- arie desfăşurată (**Ad**)	m.p.	167		
2.	**Descrierea construcţiei în ansamblu, starea tehnică (iniţială şi extinderile ulterioare):**				
	- structură de rezistenţă -infrastructura	-		*fundatii continue de beton*	
	-suprastructura	-		zidarie	
	- consolidări realizate	-		*fara*	
	- subsol sau subsol tehnic, demisol	-		*nu*	
	- înălţimile pe fiecare nivel	m		3,2	
	- planşee intermediare, totale sau parţiale (structură, materiale ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- planşeu peste ultimul etaj (structură, materiale ş. a.)			*planseu din beton armat (tip terasa necirculabila)*	
	- pereţi exteriori	-		*Caramida*	
	- acoperis			*terasa*	
	- învelitoare	-		*tabla*	
	- uşi şi ferestre exterioare	-		*lemn cu geam simplu*	
	- tamplarie interioara				fara
	- pereti despărţitori	-			fara
	- instalaţii interioare purtătoare de apă, instalaţii sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ş. a.	-			fara
	- sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)	-			fara
	- instalaţii electrice de iluminat şi forţă	-			degradate
	- ascensoare	-		*NU*	
	- alte instalaţii (aer condiţionat, stingere incendii, securizare ş. a.)	-		*nu este cazul*	
	- categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)	-		*Inferioare*	
	• **pentru pardoseli;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*beton simplu*	
	• **pentru pereţi;**	-			
	- spatii birouri;				
	- spatii depozitare			*var*	
	• uşi şi ferestre interioare;	-			**fara**
	• alte finisaje interioare	-			
	- mediul de folosinţă şi starea tehnică generală a construcţiei, în vederea determinării gradului de uzură			***stare satisfacatoare***	degradari multiple
3.	**Reţele exterioare în cadrul proprietăţii, amenajări teren şi împrejmuirile proprietăţii (iniţiale şi extinderi ulterioare):**				
	• apa			*nu*	
	• canalizare			*nu*	
	• gaze			*nu*	
	• electricitate			*da*	
	• termoficare			*nu*	
	• telecomunicatii			*nu*	
	- puţ de adâncime			*nu*	
	- fosă septică			*nu*	
4	- amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcări)			*platforme betonate*	
	- împrejmuiri ale terenului proprietăţii (tip constructiv)			***gard din plasa de sarma***	
	• **lungime**				
	• **latime**				
	suprafata teren aferent		**5418**		
	Alte facilitati			drum de acces	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EF
ANEVAR

ANEXA 2

Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţlor imobiliare, de tip: Teren intravilan

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
46488	5.418	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

Anexa 2 – Fişa de înregistrare a caracteristicilor şi informaţii necesare pentru evaluarea proprietăţlor imobiliare, de tip: Teren intravilan

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

Proprietar: *ARTROM STEEL TUBES SA*

Amplasamentul proprietăţii/Adresa: *Resita, Str Barbu Delavrancea , CF 46488 CP 320022; II C*

Numărul cadastral şi al parcelei: CF 46488; Cad./Top.46488

Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 5.418 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici şi informaţii necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori şi caracteristici înscrise în actele şi documentele prezentate	Valori şi caracteristici verificate la inspecţia la fata locului	Observaţii privind corespondenţa între înscrisuri şi datele verificate la faţa locului
1.	**Amplasamentul terenului de evaluat**				
	- categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, număr de locuitori)		Resita	II C	
	- zona de amplasare în cadrul localităţii		Periferica		
2.	**Poziţionarea infrastructurii tehnico-edilitare faţă de terenul de evaluat:**				
	- distanţa la reţelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de electricitate (*pentru **E***)	m.		adiacenta	
	- distanţa la reţeaua de termoficare (*pentru **T***)	m.		>500	
	- distanţa la reţeaua de telecomunicaţii (pentru Tc)	m.		>500	
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			pavat cu asfalt,beton sau pavele	
4.	**Dimensiunile şi forma terenului de evaluat** (*pentru determinarea lui **B***):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			neregulata	
	- lungime	m.			
	- lăţime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă şi adâncime				
	- condiţii potenţiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	**Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potenţială sau existentă a**				
	- construibil		X		
	- construibil condiţionat şi cu restricţii, cauza şi gravitatea restricţiei sau a condiţiei, alta decât geotehnică				

6.	**Aspectul urbanistic şi estetic al imobilelor vecine şi 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 circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui* ***A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui* ***F***):				
	- construibil normal		X		
	- construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)				
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime construibil, 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	
	- localităţi cu mono-industrie mare				
	- localităţi cu şomaj ridicat				
	- localităţi cu poluare deosebită a întregii zone				
	- localităţi cu tendinţe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui* ***U***, *în corelare cu poziţia* ***1*** *de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comert, birouri;			X	
	- prestări servicii;			X	
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				
	Terenul are acces direct la strada si are o forma regulata. Distanta pana la strada este mica. Terenul este dotat cu toate utilitatile.				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMÂNIA

ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**	Teren 4
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parţial, închiriat, proprietate în cotă indiviză ş.a.)	DPI	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, staţiune tuistică de interes naţional/local ...) şi judeţul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	IV Resita Muncitoresc	IV Resita Moroasa	IV Resita Triaj	IV Resita Renk
4.	Suprafaţa terenului [mp].	636	1774	3214	700
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaze
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [Euro/mp].	**20**	**20**	**19**	**19**
	oferte*)	**0,9**	**0,9**	**0,9**	**0,9**
	tranzactii				
	Val unitara de piata de tranzactie	**18**	**18**	**17**	**17**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**storia.ro**	**storia.ro**	**Publi24.ro**	**storia.ro**

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF • ANEVAR •

Valorile de comparatie include TVA.

ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
			Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**	Teren 4
	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		**18**	**18**	**17**	**17**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		storia.ro	storia.ro	Publi24.ro	storia.ro
	corectie procentuala		6,00%	6%	6%	6%
	corectie bruta		1,08	1,08	1,03	1,03
	Pret corectat		**19,08**	**19,08**	**18,13**	**18,13**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Muncitoresc Tiglarie	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**19,08**	**19,08**	**18,13**	**18,13**
3	Suprafaţa terenului [mp]	5.418,00	636	1774	3214	700
	corectie procentuala		-3%	0%	0%	0%
	corectie bruta		-0,57	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**18,51**	**19,08**	**18,13**	**18,13**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**18,51**	**19,08**	**18,13**	**18,13**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicaţii)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare, gaze
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**18,51**	**19,08**	**18,13**	**18,13**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		**18,51**	**19,08**	**18,13**	**18,13**
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			**18,51**	**19,08**	**18,13**	**18,13**
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			**1,65**	**1,08**	**1,03**	**1,03**

Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct= **18,13** **EUR/ mp**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN
DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa 6: ***Calculul valorii de piata a terenului***

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a deteminat in urma aplicarii metodei comparatiei directe utilizand tehnici cantitative.

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

Vuct = 18,13 EUR/m.p.

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

Vuct = 90 Lei/m.p.

Vuct **18** **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	**18**	**EUR/mp**	**sau**	**90**	**Lei/m.p.**

Suprafata terenului (mp.)	5418,00	mp					
Val.de piata a terenului Vpt=	485.328	Lei	***sau***	98.207	EUR	106.574	**USD**
Pret/mp:	18	***EUR/mp***					

ANEXA 7

Pentru determinarea costului de reconstructie se va utiliza Catalogul , " Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire- Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructi speciale " editat delROVAL BUCURESTI 2010; indici de actualizare aug.2021-iul.2022

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.418	-	-	-	Teren cu constructii.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	46488-C1	constructii anexa	340	Cu acte	S. construita la sol:340 mp; SOPRON
A1.2	46488-C2	constructii industriale si edilitare	169	Cu acte	S. construita la sol:169 mp; ATELIER INTRETINERE NR.1
A1.3	46488-C3	constructii industriale si edilitare	1.483	Cu acte	S. construita la sol:1483 mp; DEPOZIT
A1.4	46488-C4	constructii industriale si edilitare	750	Cu acte	S. construita la sol:750 mp; ATELIER
A1.5	46488-C5	constructii industriale si edilitare	137	Cu acte	S. construita la sol:137 mp; ATELIER INTRETINERE NR.2
A1.6	46488-C6	constructii industriale si edilitare	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; CASA VENTILATOARELOR

Carte Funciară Nr. 46488 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	46488-C7	constructii industriale si edilitare	17	Cu acte	S. construita la sol:17 mp; CLADIRE PSI
A1.8	46488-C8	constructii anexa	31	Cu acte	S. construita la sol.31 mp; CABINA POARTA
A1.9	46488-C9	constructii industriale si edilitare	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; CLADIRE CAZAN
A1.10	46488-C10	constructii industriale si edilitare	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp; STATIE POMPE
A1.11	46488-C11	constructii industriale si edilitare	73	Cu acte	S. construita la sol:73 mp; POST TRAFO
A1.12	46488-C12	constructii industriale si edilitare	167	Cu acte	S. construita la sol:167 mp; MAGAZIE MATERIALE

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C1)"

Denumire obiectiv:	C1 Sopron		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	CF 46488		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Resita		Structura	zidarie	
Data evaluării:	03.04.2023		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	340,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**340,0**	Inaltime interioara	2,60	
Istoric					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	**7STR2D9H6**	340,0	826,1	280.874,0	1,000	1,000	**280.874,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							280.874,0
Finisaj interior							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Total							0,0
Instalaţii electrice							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Instalaţii sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total	]						0,0
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Învelitori							
1	**9FZBRATZN**	340,0	677,0	230.180,0	1,000	1,000	**230.180,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							230.180,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	511.054,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	1.503,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	429.457,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	1.263,1

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica: **79,4%** **1.003**

"Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"

Grupa constructii:	1	Cladiri
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale
Cod clasificare:	1.6.1.a	
Structura:	zidarie	
Mediu de folosinta:	normal	
Stare tehnica:	slaba	
Vechime cladire de evaluat (ani)	72	

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	70	77%
maxim	75	83%

Grad uzura calculat (%)	**79,4%**	
Depreciere functionala:	**0%**	**0**
Depreciere economica:	**100%**	**260**
Depreciere totala:		**1.263**
VALOAREA CLADIRE	Leii/mp	**0**
	Euro	**0**
	Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	340,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	340,0	Varsta efectiva		72,00

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C2)"

Denumire obiectiv:	C2 Atelier Intretinere nr.1		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	CF 46488		Subgrupa cladire		
Loca **Judet / Sector:**	Resita		Structura	zidarie	
Data evaluării:	03.04.2023		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	169,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**169,0**	Inaltime interioara	3,20	
Istoric					

Nr. Crt.	Denumire / Símbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	**7SCLDP1**	169,0	1.030,1	174.086,9	1,000	1,000	**174.086,9**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							174.086,9
Finisaj interior							
1	**FINSCLDP1**	169,0	534,1	90.262,9	1,000	1,000	**90.262,9**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							90.262,9
Total							0,0
Instalaţii electrice							
1	**ELSCLDP1**	169,0	96,3	16.274,7	1,000	1,000	**16.274,7**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							16.274,7
Instalaţii sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total		]					0,0
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Învelitori							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	**280.624,5**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	**1.660,5**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	**235.818,9**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	**1.395,4**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DE AUTORITATE DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		**79,4%**	**1.108**
"Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a		
Structura:	zidarie		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	slaba		
Vechime cladire de evaluat (ani)	72		

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1	varsta (ani)	uzura (%)
minim	70	77%
maxim	75	83%

Grad uzura calculat (%)	**79,4%**		
Depreciere functionala:		**0%**	**0**
Depreciere economica:		**100%**	**287**
Depreciere totala:			**1.395**
VALOAREA CLADIRE		Leii/mp	**0**
		Euro	**0**
		Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	169,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	169,0	Varsta efectiva		72,00

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C3)"

Denumire obiectiv:	C3 Depozit		An construire	1950
Adresă obiectiv:	CF 46488		Subgrupa cladire	
Loca Judet / Sector:	Resita		Structura	zidarie
Data evaluării:	03.04.2023		Mediu de folosinta	normal
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	1.483,0	Grad seismic loc.	VII
Suprafaţa utila	Su (mp) =	68,0	Regim inaltime	P
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**1.483,0**	Inaltime interioara	5,00

Istoric

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D 1,000	E 1,000	F=CxDxE
Suprastructură / Structură							
1	**7SCLDP1**	1.483,0	1.030,1	1.527.638,3	1,000	1,000	**1.527.638,3**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							1.527.638,3
Finisaj interior							
1	**FINSCLDP1**	1.483,0	534,1	792.070,3	1,000	1,000	**792.070,3**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							792.070,3
Total							0,0
Instalaţii electrice							
1	**ELSCLDP1**	1.483,0	96,3	142.812,9	1,000	1,000	**142.812,9**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							142.812,9
Instalaţii sanitare							
1	**SASCLDP1**			0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total		]					0,0
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1	**ISCLDP1**			0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Invelitori							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	**2.462.521,5**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	**1.660,5**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	**2.069.345,8**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	**1.395,4**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica:	**79,4%**	**1.108**

***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**

Grupa constructii:	1	Cladiri
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale
Cod clasificare:	1.6.1.a	
Structura:	zidarie	
Mediu de folosinta:	normal	
Stare tehnica:	buna	
Vechime cladire de evaluat (ani)	72	

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	70	77%
maxim	75	83%

Grad uzura calculat (%)	**79,4%**	
Depreciere functionala:	**0%**	**0**
Depreciere economica:	**100%**	**287**
Depreciere totala:		**1.395**
VALOAREA CLADIRE	Leii/mp	**0**
	Euro	**0**
	Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	1.483,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	1.483,0	Varsta efectiva		72,00

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C4)"

Denumire obiectiv:	C4 Atelier		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	CF46488		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Resita		Structura	zidarie	
Data evaluării:	03.04.2023		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	750,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P+M	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**750,0**	Inaltime interioara	3,50	
Istoric					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	**FCSB**	750,0	592,8	444.600,0	1,000	1,000	**444.600,0**
2	**7ZIDCAR3PFS**	750,0	1.072,3	804.225,0	1,000	1,000	**804.225,0**
3				0,0	1,000	1,000	**0,0**
4				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total						1.248.825,0
Finisaj interior							
1	**FOBS**	750,0	1.618,3	1.213.725,0	1,000	1,000	**1.213.725,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total						1.213.725,0
	Total						0,0
Instalaţii electrice							
1	**ELINGR**	750,0	142,0	106.500,0	1,000	1,000	**106.500,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total						106.500,0
alaţii sanitare							
1	**LAVWC**	4,0	1.936,6	7.746,4	1,000	1,000	**7.746,4**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total	]					7.746,4
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total						0,0
Învelitori							
1	**INVTZ**	750,0	385,2	288.900,0	1,000	1,000	**288.900,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total						288.900,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	2.865.696,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	3.820,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	2.408.148,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	3.210,9

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		**79,4%**	**2.549**
***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a		
Structura:	zidarie		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	slaba		
Vechime cladire de evaluat (ani)	72		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1	**varsta (ani)**	**uzura (%)**	
minim	70	77%	
maxim	75	83%	
Grad uzura calculat (%)	**79,4%**		
Depreciere functionala:		**0%**	**0**
Depreciere economica:		**100%**	**661**
Depreciere totala:			**3.211**
VALOAREA CLADIRE		Leii/mp	**0**
		Euro	**0**
		Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	750,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	750,0	Varsta efectiva		72,00

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C5)"

Denumire obiectiv:	C5 Atelier Intretinere nr.2		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	CF 46488		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Resita		Structura	zidarie	
Data evaluării:	03.04.2023		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	137,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**137,0**	Inaltime interioara	2,60	
Istoric					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	7SCLDP1	137,0	1.030,1	141.123,7	1,000	1,000	**141.123,7**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total						**141.123,7**
Finisaj interior							
1	FINSCLDP1	137,0	534,1	73.171,7	1,000	1,000	**73.171,7**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total						**73.171,7**
	Total						**0,0**
Instalaţii electrice							
1	ELSCLDP1	137,0	96,3	13.193,1	1,000	1,000	**13.193,1**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total						**13.193,1**
Instalaţii sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total	]					**0,0**
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total						**0,0**
Învelitori							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
	Total						**0,0**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	**227.488,5**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	**1.660,5**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	**191.166,8**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	**1.395,4**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica: **79,4%** **1.108**

***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**

Grupa constructii:	1	Cladiri
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale
Cod clasificare:	1.6.1.a	
Structura:	zidarie	
Mediu de folosinta:	normal	
Stare tehnica:	slaba	
Vechime cladire de evaluat (ani)	72	

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	70	77%
maxim	75	83%

Grad uzura calculat (%) **79,4%**

Depreciere functionala:	**0%**	**0**
Depreciere economica:	**100%**	**287**
Depreciere totala:		**1.395**
VALOAREA CLADIRE	Leii/mp	**0**
	Euro	**0**
	Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	137,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	137,0	Varsta efectiva		72,00

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C6)"

Denumire obiectiv:	C6 Casa Ventilatoarelor		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	CF 46488		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Resita		Structura	zidarie	
Data evaluării:	03.04.2023		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	29,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**29,0**	Inaltime interioara	3,50	
Istoric					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	**7SCLDP1**	29,0	1.030,1	29.872,9	1,000	1,000	**29.872,9**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							29.872,9
Finisaj interior							
1	**FINSCLDP1**	29,0	534,1	15.488,9	1,000	1,000	**15.488,9**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							15.488,9
Total							0,0
Instalaţii electrice							
1	**ELSCLDP1**	29,0	96,3	2.792,7	1,000	1,000	**2.792,7**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							2.792,7
Instalaţii sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total		]					0,0
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Învelitori							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	48.154,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	1.660,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	38.834,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	1.339,1

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica:		**79,4%**	**1.063**

***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**

Grupa constructii:	1	Cladiri
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale
Cod clasificare:	1.6.1.a	
Structura:	zidarie	
Mediu de folosinta:	normal	
Stare tehnica:	slaba	
Vechime cladire de evaluat (ani)	72	

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	70	77%
maxim	75	83%

Grad uzura calculat (%)	**79,4%**

Depreciere functionala:		**0%**	**0**
Depreciere economica:		**100%**	**276**
Depreciere totala:			**1.339**
VALOAREA CLADIRE		Leii/mp	**0**
		Euro	**0**
		Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	29,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	29,0	Varsta efectiva		72,00

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMANIA

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C7)"

Denumire obiectiv:	C7 Cladire PSI		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	CF 46488		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Resita		Structura	zidarie	
Data evaluării:	03.04.2023		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	17,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**17,0**	Inaltime interioara	2,60	
Istoric					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	**7SCLDP1**	17,0	1.030,1	17.511,7	1,000	1,000	**17.511,7**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							17.511,7
Finisaj interior							
1	**FINSCLDP1**	17,0	534,1	9.079,7	1,000	1,000	**9.079,7**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							9.079,7
Total							0,0
Instalaţii electrice							
1	**ELSCLDP1**	17,0	96,3	1.637,1	1,000	1,000	**1.637,1**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							1.637,1
Instalaţii sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total		]					0,0
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Învelitori							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	28.228,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	1.660,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	23.721,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	1.395,4

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA • ANEVAR • Evaluator autorizat POTOCEAN DOREL VASILE Legitimaţia Nr. 15514 Valabil 2023 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica:		**79,4%**	**1.108**

***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**

Grupa constructii:	1	Cladiri
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale
Cod clasificare:	1.6.1.a	
Structura:	zidarie	
Mediu de folosinta:	normal	
Stare tehnica:	slaba	
Vechime cladire de evaluat (ani)	72	

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	70	77%
maxim	75	83%

Grad uzura calculat (%)	**79,4%**		
Depreciere functionala:		**0%**	**0**
Depreciere economica:		**100%**	**287**
Depreciere totala:			**1.395**
VALOAREA CLADIRE		Leii/mp	**0**
		Euro	**0**
		Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	17,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	17,0	Varsta efectiva		72,00

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C8)"

Denumire obiectiv:	C8 Cabina Poarta		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	CF 46488		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Resita		Structura	zidarie	
Data evaluării:	03.04.2023		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	31,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**31,0**	Inaltime interioara	2,60	
Istoric					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	**CABPOARTA**	31,0	3.717,1	115.230,1	1,000	1,000	**115.230,1**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							115.230,1
Finisaj interior							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Total							0,0
Instalaţii electrice							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Instalaţii sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total	]						0,0
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Învelitori							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	115.230,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	3.717,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	**96.832,0**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	**3.123,6**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		**79,4%**	**2.480**
***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a		
Structura:	zidarie		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	slaba		
Vechime cladire de evaluat (ani)	72		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1	**varsta (ani)**	**uzura (%)**	
minim	70	77%	
maxim	75	83%	
Grad uzura calculat (%)	**79,4%**		
Depreciere functionala:		**0%**	**0**
Depreciere economica:		**100%**	**643**
Depreciere totala:			**3.124**
VALOAREA CLADIRE		Leii/mp	**0**
		Euro	**0**
		Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	31,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	31,0	Varsta efectiva		72,00

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C9)"

Denumire obiectiv:	C9 Cladire Cazan		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	CF 46488		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Resita		Structura	zidarie	
Data evaluării:	31.12.2021		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	17,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**17,0**	Inaltime interioara	2,60	

Istoric

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	7SCLDP1	17,0	1.030,1	17.511,7	1,000	1,000	**17.511,7**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							17.511,7
Finisaj interior							
1	FINSCLDP1	17,0	534,1	9.079,7	1,000	1,000	**9.079,7**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							9.079,7
Total							0,0
Instalaţii electrice							
1	ELSCLDP1	17,0	96,3	1.637,1	1,000	1,000	**1.637,1**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							1.637,1
Instalaţii sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total		]					0,0
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Invelitori							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	28.228,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	1.660,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	23.721,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	1.395,4

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica:		**79,4%**	**1.108**

***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**

Grupa constructii:	1	Cladiri
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale
Cod clasificare:	1.6.1.a	
Structura:	zidarie	
Mediu de folosinta:	normal	
Stare tehnica:	slaba	
Vechime cladire de evaluat (ani)	72	

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	70	77%
maxim	75	83%

Grad uzura calculat (%)	**79,4%**	

Depreciere functionala:		**0%**	**0**
Depreciere economica:		**100%**	**287**
Depreciere totala:			**1.395**
VALOAREA CLADIRE		Leii/mp	**0**
		Euro	**0**
		Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	17,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	17,0	Varsta efectiva		72,00

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C10)"

Denumire obiectiv:	C10 Statie Pompe		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	CF 46488		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Resita		Structura	zidarie	
Data evaluării:	31.12.2021		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	38,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**38,0**	Inaltime interioara	3,50	
Istoric					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	7SCLDP1	38,0	1.030,1	39.143,8	1,000	1,000	**39.143,8**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							39.143,8
Finisaj interior							
1	FINSCLDP1	38,0	534,1	20.295,8	1,000	1,000	**20.295,8**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							20.295,8
Total							0,0
Instalaţii electrice							
1	ELSCLDP1	38,0	96,3	3.659,4	1,000	1,000	**3.659,4**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							3.659,4
Instalaţii sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total	]						0,0
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Învelitori							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	**63.099,0**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	**1.660,5**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	**50.886,3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	**1.339,1**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ANEVAR •

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica:	**79,4%**	**1.063**

***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**

Grupa constructii:	1	Cladiri
Subgrupa:	1.6	Constructii de locuinte si social-culturale
Cod clasificare:	1.6.1.a	
Structura:	zidarie	
Mediu de folosinta:	normal	
Stare tehnica:	slaba	
Vechime cladire de evaluat (ani)	72	

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	70	77%
maxim	75	83%

Grad uzura calculat (%)	**79,4%**	
Depreciere functionala:	**0%**	**0**
Depreciere economica:	**100%**	**276**
Depreciere totala:		**1.339**
VALOAREA CLADIRE	Leii/mp	**0**
	Euro	**0**
	Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	38,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	38,0	Varsta efectiva		72,00

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C11)"

Denumire obiectiv:	C11 Post trafo		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	CF 46488		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Resita		Structura	zidarie	
Data evaluării:	31.12.2021		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	73,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**73,0**	Inaltime interioara	3,50	
Istoric	Constructia initiala - Hala de productie-680 mp.1960;				

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	**7SCLDP1**	73,0	1.030,1	75.197,3	1,000	1,000	**75.197,3**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							75.197,3
Finisaj interior							
1	**FINSCLDP1**	73,0	534,1	38.989,3	1,000	1,000	**38.989,3**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							38.989,3
Total							0,0
Instalaţii electrice							
1	**ELSCLDP1**	73,0	96,3	7.029,9	1,000	1,000	**7.029,9**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							7.029,9
Instalaţii sanitare							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total		]					0,0
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Invelitori							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	121.216,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	1.660,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	101.862,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	1.395,4

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE			
Depreciere fizica:		**79,4%**	**1.108**
***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**			
Grupa constructii:	1	Cladiri	
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale	
Cod clasificare:	1.6.1.a		
Structura:	zidarie		
Mediu de folosinta:	normal		
Stare tehnica:	buna		
Vechime cladire de evaluat (ani)	72		
Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1	**varsta (ani)**	**uzura (%)**	
minim	70	77%	
maxim	75	83%	
Grad uzura calculat (%)	**79,4%**		
Depreciere functionala:		**0%**	**0**
Depreciere economica:		**100%**	**287**
Depreciere totala:			**1.395**
VALOAREA CLADIRE		Leii/mp	**0**
		Euro	**0**
		Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	73,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	73,0	Varsta efectiva		72,00

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ANEVAR

ABORDAREA PRIN COST
Costul de inlocuire brut pentru constructiile aferente proprietatii evaluate a fost determinat prin utilizarea:
1. Cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti - Cladire cu destinatia speciala - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2020-aug.2021 pentru cataloagele "Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire" - Ed.IROVAL, Bucuresti

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C12)"

Denumire obiectiv:	C12 Magazie Materiale		An construire	1950	
Adresă obiectiv:	Al Cuza 9		Subgrupa cladire		
Loca Judet / Sector:	Caransebes		Structura	zidarie	
Data evaluării:	31.12.2021		Mediu de folosinta	normal	
Suprafaţa construită	Sc (mp) = ESTIMATA	167,0	Grad seismic loc.	VII	
Suprafaţa utila	Su (mp) =		Regim inaltime	P+1	
Suprafaţa desfaşurat construită	**Sdc (mp) =**	**167,0**	Inaltime interioara	4,00	
Istoric	Constructia initiala - Cladirte fosta fabrica de paine-2120 mp.1960;				

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Suprastructură / Structură							
1	**7SCLDP1**	167,0	1.030,1	172.026,7	1,000	1,000	**172.026,7**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							172.026,7
Finisaj interior							
1	**FINSCLDP1**	167,0	534,1	89.194,7	1,000	1,000	**89.194,7**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							89.194,7
Total							0,0
Instalaţii electrice							
1	**ELSCLDP1**	167,0	96,3	16.082,1	1,000	1,000	**16.082,1**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							16.082,1
Instalaţii sanitare							
1	**SASCLDP1**	167,0	33,8	5.644,6	1,000	1,000	**5.644,6**
				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total		]					5.644,6
Instalatii de incalzire si ventilatie							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0
Invelitori							
1				0,0	1,000	1,000	**0,0**
2				0,0	1,000	1,000	**0,0**
Total							0,0

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	282.948,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	1.694,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	237.771,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	1.423,8

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica:		**79,4%**	**1.130**

***Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"**

Grupa constructii:	1	Cladiri
Subgrupa:	`1.6	Constructii de locuinte si social-culturale
Cod clasificare:	1.6.1.a	
Structura:	zidarie	
Mediu de folosinta:	normal	
Stare tehnica:	slaba	
Vechime cladire de evaluat (ani)	72	

Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1

	varsta (ani)	uzura (%)
minim	70	77%
maxim	75	83%

Grad uzura calculat (%)	**79,4%**	

Depreciere functionala:		**0%**	**0**
Depreciere economica:		**100%**	**293**
Depreciere totala:			**1.424**
VALOAREA CLADIRE		Leii/mp	**0**
		Euro	**0**
		Lei	**0**

Estimarea deprecierii fizice - metoda de calcul a varstei efective

Componenta	Sd (mp)	An pif	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei la Vef
cladire initiala	167,0	1950	72	72,00
modernizare 1 -				-
modernizare 2 -		0		-
Total	167,0	Varsta efectiva		72,00

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimatia Nr. 15514
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Curs valutar utilizat 1EUR= 4,9419

Rezultate obtinute

Vpt=	**98.207**	**EUR**	**485.328**	**Lei**
Crib C1=	**86901**	**EUR**	**429457**	**Lei**
Crib C2=	**47718**	**EUR**	**235819**	**Lei**
Crib C3=	**418735**	**EUR**	**2069346**	**Lei**
Crib C4=	**487292**	**EUR**	**2408148**	**Lei**
Crib C5=	**38683**	**EUR**	**191167**	**Lei**
Crib C6=	**7858**	**EUR**	**38834**	**Lei**
Crib C7=	**4800**	**EUR**	**23721**	**Lei**
Crib C8=	**19594**	**EUR**	**96832**	**Lei**
Crib C9=	**4800**	**EUR**	**23721**	**Lei**
Crib C10=	**10297**	**EUR**	**50886**	**Lei**
Crib C11=	**20612**	**EUR**	**101863**	**Lei**
Crib C12=	**48113**	**EUR**	**237772**	**Lei**
Crib total=	**1111581**	**EUR**	**5493325**	**Lei**
Crib+Vat=	**1209788**	**EUR**	**5978652**	**Lei**
Crin C1=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C2=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C3=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C4=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C5=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C6=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C7=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C8=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C9=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C10=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C11=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin C12=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Crin total=	**0**	**EUR**	**0**	**Lei**
Vpcost =	**Crin+ Vpt**			**Lei**
Vpcost=	**98.207**	**EUR**	**485.328**	**Lei**

Comparabile teren

Resita, Teren 636 MP, Muncitoresc

13 000 €
20 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **636 m²**

Descriere anunt

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

1. Teren pretabil pentru investitie!!

Teren intravilan in oras, Zona Muncitoresc, in suprafata de 636 Mp, in imediata apropiere a bulevardului principal.

Teren intravilan Resita, cartier Moroasa I, toate utilitatile

35 000 €
20 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **1 764 m²**

Descriere anunt

Proprietar, vand teren intravilan in suprafata de 1764 mp, categoria Curti Constructii. Terenul este amplasat in cartierul Moroasa I, intre case si blocuri existente, avand posibilitatea de racordare la toate utilitatile necesare

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.

Specificatii

Suprafata terenului
3214.0 m

Descriere imobiliare

Vand teren in zona Triaj 3214m2 la pret de 19€m2 ferm negociabil Terenul este bun pt constructie casa,are stalpul de electricitate in curte,ar reteaua de gaz in fata portii

Vezi detalii pe

LA OFERTA

Cipy

Teren 700mp, Renk, ID 799

12 900 €
18 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): **700 m²**
Incinerare: **plat**

Descriere anunt

Agentia Marcus Imobiliare va pune la dispozitie o oferta de Vanzare Teren, situat in zona Renk cu urmatoarele caracteristici:

Terenul este drept

Pârâu în capătul parcelei

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NEAGU MIHAIN

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN CONSILIUL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL POPESCU

Anexa la HCL nr. 64/12.02.2024

CONTRACT VANZARE CUMPARARE

2. **ARTROM STEEL TUBES S.A.,** avand sediul social situat in Slatina, str. Draganesti, nr. 30, jud. Olt, cod 230119, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J28/9/1991, Cod Unic de Inregistrare RO 1510210, reprezentata legal de catre dl [...], conform procurii speciale autentificate sub nr. [...] din data de [...] de catre Biroul Notarului Public [...] (denumita in continuare „**Vanzator**")

si

3. **Municipiul Resita**, prin Consiliul Local al Municipiului Resita avand sediul in Piata 1 Decembrie 1918, nr. 1A, Resita, Caras-Severin, CIF 3228764 reprezentat de Primarul Municipiului Resita, dl Ioan Popa, cetatean roman, imputernicit prin Hotararea Consiliului Local Resita nr. [...], (denumit in continuare „**Cumparator**")

(Vanzatorul si Cumparatorul vor fi numiti individual „**Partea**" si impreuna „**Partile**")

Avand in vedere:

(i) Adresa nr. 41/03.01.2023, adresa nr. 71304/16.10.2023 si adresa nr. 72646/19.10.2023 prin care Cumparatorul si-a manifestat interesul pentru cumpararea Imobilelor (astfel cum acest termen este definit mai jos) proprietatea Vanzatorului in vederea implementarii unei strategii de dezvoltare urbana initiate de catre Municipiul Resita;

(ii) In urma efecturarii evaluarii Imobilelor au fost emise Rapoarte de Evaluare intocmite de catre evaluator autorizat ing. Potocean Dorel Vasile, membru acreditat ANEVAR EPI, specializarea EI, EPI, EBM, EIF, cu legitimatia nr. 15514 ce au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. [...];

(iii) Hotararea Consiliului Local nr. [...] („HCL [...]"), hotarare ce a avut la baza Rapoartele de Evaluare ale Imobilelor, prin care a fost aprobata cumpararea Imobilelor precum si modalitatea de plata a Pretului;

(iv) Pe baza declaratiilor si garantiilor date de catre Cumparator cu privire la faptul ca acesta a obtinut toate aprobarile necesare in vederea achizitionarii Imobilelor ce fac obiectul prezentului Contract si a bugetat in mod corespunzator investitia obtinand toate acordurile, aprobarile, avizele necesare (inclusiv a obtinut de la unitatile teritoriale ale Trezoreriei Statului avizarea proiectului de investitie), putand sa incheie, in conditiile legii, prezentul Contract,

Partile convin sa incheie acest contract de vanzare cumparare (denumit in continuare „**Contractul**") in urmatorii termeni si conditii:

1. Obiectul Contractului

1.1. Vanzatorul vinde si Cumparatorul cumpara, in conditiile prezentului Contract, libere de orice sarcini (cu exceptia cazului in care se prevede altfel in prezentul Contract si/sau in extrasele de carte funciara), imobilele compuse din terenurile si constructiile aferente, unde este cazul, identificate la articolul 1.2 de mai jos, in suprafata totala de 19.064 mp situate in judetul Caras-Severin, localitatea Resita (impreuna denumite in continuare „**Imobilele**").

1.2. Imobilele ce fac obiectul prezentului Contract sunt compuse din urmatoarele:

(i) **Cota indiviza in suprafata de 297 mp** din imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34411 avand nr. cadastral 34411, **in suprafata totala de 656 mp**, situat in intravilan Localitatea Resita, judetul Caras Severin, **imobil detinut in coproprietate de catre Vanzator, imobilul reprezentand drum de acces**.

Acest teren este detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9031 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34411 avand nr. cadastral 34411 reprezinta un drum de acces catre o serie de imobile, unele dintre aceste imobile fiind proprietatea Cumparatorului (respectiv cele inscrise in Cartile Funciare ale Municipiului Resita cu nr. 39095, 44733 si 44734).

Pretul acestui teren este de **1.519 EURO** plus TVA (total cu TVA **1.807,61 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(ii) **Cota indiviza in suprafata de 464 mp** din imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34421 avand nr. cadastral 34421, **in suprafata totala de 734 mp**, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin, **imobil detinut in coproprietate de catre Vanzator, imobilul reprezentand drum de acces**.

Acest teren este detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9030 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de

autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34421 avand nr. cadastral 34421 reprezinta un drum de acces catre o serie de imobile, unele dintre aceste imobile fiind proprietatea Cumparatorului (respectiv cele inscrise in Cartile Funciare ale Municipiului Resita cu nr. 34440 si 34442).

Pretul acestui teren este de **1.901 EURO** plus TVA (total cu TVA **2.262,19 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(iii) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34423 avand nr. cadastral 34423, in suprafata de 571 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Acest teren este detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9027 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui teren este de **2.339 EURO** plus TVA (total cu TVA **2.783,41 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(iv) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34426, avand nr. cadastral 34426, compus din teren in suprafata de 188 mp si constructie 34426-C1 in suprafata construita la sol de 188 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9456 emis la data de 15.06.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...], certificatul fiscal nr. [...] si, pentru cladire, a fost obtinut certificatul energetic nr. 005971/320011 din data de 23.07.2023 emis de auditorul energetic pentru cladiri Popescu Adriana Iulia avand certificatul de atestare seria/nr VBa/1046 Gradul I.

Pretul acestui imobil este de **2.474 EURO**, compus din suma de 770 EURO pret teren si suma de 1.704 EURO pret constructie, pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos. Pentru acest imobil, vanzarea este scutita de TVA.

(v) **Cota indiviza de 143 mp** din imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34433, avand nr. cadastral 34433, **in suprafata de totala de 799 mp**, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin, **imobil detinut in coproprietate de catre Vanzator, imobilul reprezentand drum de acces.**

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9456 emis la data de 15.06.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34433 avand nr. cadastral 34433 reprezinta un drum de acces catre o serie de imobile, unele dintre aceste imobile fiind proprietatea Cumparatorului (respectiv cele inscrise in Cartile Funciare ale Municipiului Resita cu nr. 34365, 34464, 47543 si 47544).

Pretul acestui teren este de **588 EURO** plus TVA (total cu TVA **699.72 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(vi) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34464, compus din teren avand nr. cadastral 34464 in suprafata de 401 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9029 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui teren este de **1.642 EURO** plus TVA (total cu TVA **1.953,98 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(vii) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34465, compus din teren avand nr. cadastral 34465 in suprafata de 537 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Acest imobil este detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor

economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9029 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui teren este de **2.200 EURO** plus TVA (total cu TVA **2.618 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(viii) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34546 compus din teren avand nr. cadastral 34546, in suprafata de 1.050 mp si constructia cu nr. cadastral 34546-C1 in suprafata de 467 mp.

Acest imobil este detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9356 emis la data de 12.03.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...], certificatul fiscal nr. [...] si, pentru cladire, a fost obtinut certificatul energetic nr. 005968/320038 din data de 20.07.2023 emis de auditorul energetic pentru cladiri Popescu Adriana Iulia avand certificatul de atestare seria/nr VBa/1046 Gradul I.

Pretul acestui imobil este de **8.534 EURO**, compus din suma de 4.233 EURO pret teren si suma de 4.301 EURO pret constructie, pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos. Pentru acest imobil, vanzarea este scutita de TVA.

(ix) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34556 compus din teren avand nr. cadastral 34556, in suprafata de 43 mp (suprafata din acte 42.8 mp) si constructia avand nr. cadastral 34556-C1 in suprafata construita la sol de 43 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Acest imobil este detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9356 emis la data de 12.03.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...], certificatul fiscal nr. [...]. Conform adresei nr. 34/25.07.2023 emisa de catre Confortools SRL, prin auditorul energetic pentru cladiri Popescu Adriana Iulia Pentru, pentru aceasta cladire nu se elibereaza certificatul energetic.

Pretul acestui imobil este de **566 EURO**, compus din suma de 176 EURO pret teren si suma de 390 EURO pret constructie, pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos. Pentru acest imobil, vanzarea este scutita de TVA.

(x) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34558, compus din teren avand nr. cadastral 34558 in suprafata de 1.933 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Acest imobil este detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9029 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui imobil este de **7.918 EURO** plus TVA (total cu TVA **9.422,42 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(xi) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34559 avand nr. cadastral 34559, in suprafata de 1.323 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Acest imobil este detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9029 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui imobil este de **6.774 EURO** plus TVA (total cu TVA **8.061,06 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(xii) Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34560, compus din teren avand nr. cadastral 34560, in suprafata de 28 mp si constructia avand nr. cadastral 34560-C1, in suprafata construita la sol de 28 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991

privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9457 emis la data de 15.06.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...], certificatul fiscal nr. [...] si, pentru cladire, a fost obtinut certificatul energetic nr. 005970/320018 din data de 23.07.2023 emis de auditorul energetic pentru cladiri Popescu Adriana Iulia avand certificatul de atestare seria/nr VBa/1046 Gradul I.

Pretul acestui imobil este de **369 EURO**, compus din suma de 115 EURO pret teren si suma de 254 EURO pret constructie, pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos. Pentru acest imobil, vanzarea este scutita de TVA.

(xiii) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34570, compus din teren avand nr. cadastral 34570 in suprafata de 1.470 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9028 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest imobil a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui imobil este de **15.523 EURO** plus TVA (total cu TVA **18.472,37 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(xiv) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34571, compus din teren avand nr. cadastral 34571 in suprafata de 219 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9028 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest imobil a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui imobil este de **2.313 EURO** plus TVA (total cu TVA **2.752,47 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(xv) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34572, compus din teren avand nr. cadastral 34572, in suprafata de 342 mp situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9028 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest imobil a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui imobil este de **3.612 EURO** plus TVA (total cu TVA **4.298,28 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(xvi) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34573, compus din teren avand nr. cadastral 34573, in suprafata de 295 mp situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9028 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest imobil a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui imobil este de **3.115 EURO** plus TVA (total cu TVA **3.706,85 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(xvii) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 36736, compus din teren avand nr. cadastral 36736, in suprafata de 1.513 mp si constructia avand nr. cadastral 36736-C1, in suprafata construita la sol de 258 mp (terasament cale ferata uzinala) situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Vanzatorul declara ca aceasta cladire cu nr. cadastral 36736-C1 nu mai exista, Cumparatorul intelegand sa cumpere terenul in aceste conditii.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra

terenurilor seria MO3 nr. 9028 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest imobil a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui imobil este de **7.747 EURO** plus TVA (total cu TVA **9.218,93 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(xviii) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 46468, compus din teren avand nr. cadastral 46468, in suprafata de 1.457 mp situat in intravilan Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9028 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest imobil a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...] si certificatul fiscal nr. [...].

Pretul acestui imobil este de **32.783 EURO** plus TVA (total cu TVA **39.011,77 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(xix) imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 34547, compus din teren avand nr. cadastral 34547, in suprafata de 1.372 mp si constructie avand numar cadastral 34547-C1 in suprafata de 887 mp, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin. Vanzatorul precizeaza ca aceasta constructie este in stare de degradare.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9028 emis la data de 05.02.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest imobil a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...], certificatul fiscal nr. [...] si, pentru cladire, a fost obtinut certificatul energetic nr. 005953/320026 din data de 16.07.2023 emis de auditorul energetic pentru cladiri Popescu Adriana Iulia avand certificatul de atestare seria/nr VBa/1046 Gradul I.

Pretul acestui imobil este de **24.147 EURO** plus TVA (total cu TVA **28.734,93 EURO**), pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

(xx) Imobilul intabulat in Cartea Funciara a Municipiului Resita nr. 46488, compus

din teren avand nr. cadastral 46488, in suprafata de 5.418 mp si constructiile avand urmatoarele nr. Cadastrale: 46488-C1, in suprafata construita la sol de 340 mp, sopron; 46488-C2, in suprafata construita la sol de 169 mp, atelier intretinere nr. 1; 46488-C3, in suprafata construita la sol de 1483 mp, depozit; 46488-C4, in suprafata construita la sol de 750 mp, atelier; 46488-C5, in suprafata construita la sol de 137 mp, atelier intretinere nr. 2; 46488-C6, in suprafata construita la sol de 29 mp, casa ventilatoarelor; 46488-C7, in suprafata construita la sol de 17 mp, cladire PSI; 46488-C8, in suprafata construita la sol de 31 mp, cabina poarta; 46488-C9, in suprafata construita la sol de 60 mp, cladire cazan; 46488-C10, in suprafata construita la sol de 38 mp, statie pompe; 46488-C11, in suprafata construita la sol de 73 mp, post trafo; 46488-C12, in suprafata construita la sol de 167 mp, magazie materiale, situat in Localitatea Resita, judetul Caras Severin.

Imobil detinut de Vanzator in proprietate prin atestarea dreptului de proprietate conform prevederilor Legii 15/1990 privind reorganizarea unitatilor economice de stat ca regii autonome si societati comerciale si ale Hotararii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea si evaluarea unor terenuri detinute de societatile comerciale cu capital de stat, in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 9457 emis la data de 15.06.2004 de Ministerul Economiei si Comertului. Pentru acest teren a fost obtinut extrasul de autentificare nr. [...], certificatul fiscal nr. [...] si, pentru constructiile aflate pe teren, au fost obtinute certificatele energetice nr. 005954/320022 din data de 16.07.2023 pentru 46488-C2, nr. 005956/320022 din data de 17.07.2023 pentru 46488-C3, nr. 005964/320022 din data de 18.07.2023 pentru 46488-C4, nr. 005958/320022 din data de 17.07.2023 pentru 46488-C5, nr. 005959/320022 din data de 17.07.2023 pentru 46488-C6, nr. 005960/320022 din data de 17.07.2023 pentru 46488-C9, nr. 005961/320022 din data de 17.07.2023 pentru 46488-C11 emise de auditorul energetic pentru cladiri Popescu Adriana Iulia avand certificatul de atestare seria/nr VBa/1046 Gradul I. Conform adresei nr. 34/25.07.2023 emisa de catre Confortools SRL, prin auditorul energetic pentru cladiri Popescu Adriana Iulia Pentru, pentru celelalte constructii aflate pe teren, respectiv constructiile avand nr. cadastral 46488-C1, 46488-C7, 46488-C8 si 46488-C10 nu se elibereaza certificat de performanta energetica.

Pretul acestui imobil este de **98.207 EURO** plus TVA (total cu TVA **116.866,33 EURO**), compus din suma de 98.207 EURO pret teren, pret ce se va plati in conformitate cu prevederile articolelor 2.5 si 2.6 de mai jos.

1.3 Achizitionarea Imobilelor de catre Cumparator a fost aprobata prin HCL [...], anexata ca Anexa nr. 1 la Contract.

2. Transferul Dreptului de Proprietate si Pret

2.1. Vanzatorul este de acord sa vanda Cumparatorului Imobilele in schimbul Pretului ce trebuie platit de Cumparator conform articolelor 2.4, 2.5 si 2.6 de mai jos.

2.2. Dreptul de proprietate si posesia asupra Imobilelor sunt transferate de la Vanzator la Cumparator azi, data autentificarii prezentului Contract. Cumparatorul declara ca a inspectat Imobilele si, cu exceptiile expres prevzute in Contract, acestea sunt conforme cu documentatiile cadastrale, ca starea in care sunt acestea este conforma cu informatiile avute din Rapoartele de Evaluare, ca acestea sunt libere de orice deseuri sau alte reziduri.

2.3. Prin HCL au fost aprobate urmatoarele Rapoarte de Evaluare solicitate de Cumparator (U.A.T. Municipiul Resita) si intocmite de evaluatorul autorizat ing. Potocean Dorel Vasile, membru acreditat ANEVAR EPI, specializarea EI, EPI, EBM, EIF, cu legitimatia nr. 15514, respectiv rapoartele nr. [...] (denumite impreuna, in continuare, „**Rapoartele de Evaluare**").

2.4. Avand in vedere Rapoartele de Evaluare, referatul nr. [...] din [...] emis de Comisia de evaluare a ofertelor pentru concesiuni, pentru vanzare, pentru inchiriere prin licitatie publica/fara licitatie publica a imobilelor proprietate a Municipiului Resita si pentru cumpararea de imobile de catre Municipiul Resita si HCL nr. [...] privind cumpararea Imobilelor prevazute mai sus, Partile au convenit ca pretul tuturor Imobilelor (reprezentand terenuri si constructii) este de **224.271 EURO** (plus TVA aferent, dupa cum este cazul) (total cu TVA, dupa cum este cazul, **264.613,32 EURO**) reprezentand [...] RON la cursul oficial BNR din data de [....], respectiv 1 EUR = [...] RON („**Pretul**"). Detalierea Pretului pe fiecare imobil in parte este mentionata la articolul 1.2 din Contract.

2.5. Plata Pretului se va efectua esalonat pe durata a 3 ani, dupa cum urmeaza:

2.5.1. Prima transa, in valoare de **50.000 EURO, respectiv [...] RON,** va fi achitata de catre Cumparator in termen de 30 de zile calendaristice de la data semnarii prezentului Contract. Aceasta suma va fi achitata de catre Cumparator prin virament bancar. Cumparatorul declara si garanteaza Vanzatorul ca aceasta suma a fost bugetata corespunzator pentru anul 2023 si Municipiul Resita dispune de aceasta suma.

2.5.2. Cu privire la restul de Pret in cuantum de **174.271 EURO** (plus TVA aferent, dupa cum este cazul), **respectiv [...] RON**, acesta se va achita de catre Cumparator pana la data de cel tarziu 15.03.2026, in mai multe transe, dupa cum urmeaza:

(i) a doua transa, in valoare de **58.090 EURO** (plus TVA aferent, dupa cum este cazul), **respectiv [...] RON**, va fi achitata pana cel tarziu la data de 15.03.2024;

(ii) a treia transa, in valoare de **58.090 EURO** (plus TVA aferent, dupa cum este cazul), **respectiv [...] RON,** va fi achitata pana cel tarziu la data de 15.03.2025;

(iii) a patra transa, in valoare de **58.091 EURO** (plus TVA aferent, dupa cum este cazul), **respectiv [...] RON,** va fi achitata pana cel tarziu la data de 15.03.2026.

2.6 Fiecare dintre transele mentionate la art. 2.5 va fi achitata in RON la cursul BNR din ziua

2.6. Fiecare din transele menţionate la art. 2.5 va fi achitată în RON la cursul BNR din ziua [se completa] in contul bancar al Vanzatorului avand nr. IBAN [...] deschis la [...].

2.7 Cumparatorul va fi obligat sa faca platile corespunzatoare transelor de plata stabilite. In cazul in care Cumparatorul nu efectueaza plata Pretului conform celor de mai sus, Cumparatorul va datora Vanzatorului penalitati de intarziere egale cu dobanda legala penalizatoare calculate la numarul de zile de intarziere.

3. Declaratii si garantii ale Vanzatorului si Cumparatorului

3.1. Vanzatorul si Cumparatorul declara si garanteaza ca au competenta, capacitatea legala deplina sa vanda si, respectiv, sa cumpere, Imobilele. Cumparatorul declara si garanteaza ca are puterea si autoritatea deplina sa incheie si sa-si indeplineasca obligatiile din prezentul Contract (inclusiv sa incheie contractul de vanzare-cumparare) fara a fi necesar acordul sau notificarea vreunui organ de conducere sau vreunei autoritati, in afara acordurilor deja obtinute.

3.2. Vanzatorul declara si garanteaza ca, din cunostintele sale:

3.2.1 titlurile de proprietate asupra Imobilelor sunt valide si necontestate;

3.2.2 Imobilele pot fi instrainate, nu fac obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul unei instante judecatoresti care ar afecta dreptul de proprietate al Vanzatorului, sunt libere de orice sarcini sau servituti (cu exceptia celor mentionate in extrasele de carte funciara).

3.3. Cumparatorul declara ca este de acord sa inlature din sarcina Vanzatorului obligatia de garantie (cu exceptia garantiei pentru evictiune), inclusiv pentru viciile ascunse ale Imobilelor, in temeiul dispozitiilor art. 1708 din Codul civil. Cumparatorul declara ca a recurs la asistenta de specialitate in vederea analizarii situatiei juridice si tehnice a Imobilelor si intelege sa cumpere in aceste conditii consimtind sa il exonereze pe Vanzator de garantia pentru vicii ascunse.

3.4. Cumparatorul declara in mod expres prin prezentul Contract ca a revizuit toate actele de proprietate cu privire la Imobile, precum si ca a luat la cunostinta de starea actuala a Imobilelor (inclusiv prin inspectia acestora la data predarii), cunoscand ca unele dintre cladirile aflate pe Imobile se afla intr-o avansata stare de degradare, acceptand in mod expres incheierea Contractului in aceste conditii. In plus, Cumparatorul declara ca intelege ca o parte din terenurile mai sus mentionate sunt detinute in cota indiviza de catre Vanzator si intelege ca, prin prezentul Contract, Cumparatorul achizitioneaza doar cota indiviza detinuta de catre Vanzator si intelege sa cumpere in aceste conditii. Mai mult, Cumparatorul declara ca i s-a adus la cunostinta de Vanzator ca *„terasamentele de cale ferata"* ce apar inscrise in Cartile Funciare ale Municipiului Resita nr. 34558, 34559 si 36736 nu exista si intelege ca, prin prezentul Contract, Cumparatorul achizitioneaza doar terenurile inscrise in Cartile Funciare ale Municipiului Resita nr. 34558, 34559 si 36736 si nu si *„terasamentele de cale*

ferata" si intelege sa cumpere in aceste conditii.

3.5. Cumparatorul confirma prin prezentul Contract ca, folosind experti in domeniul legal si tehnic la alegerea sa, a vizitat, vazut, examinat, efectuat un audit/analiza juridica, de mediu si tehnica si a inspectat Imobilele, inclusiv caile de acces / circulatie, gardurile / imprejmuirile, infrastructura, utilitatile si asa mai departe, zonele care inconjoara Imobilele si toate documentele disponibile cu privire la Imobile si ca se declara satisfacut cu toate cele de mai sus, conditiile in care acestea se gasesc si a faptului ca Imobilele si cele de mai sus sunt adecvate scopurilor urmarite de Cumparator si ca este de acord sa cumpere Imobilele in conditiile in care acestea se gasesc la momentul incheierii prezentului Contract. Mai mult, Cumparatorul declara ca i-a fost adus la cunostinta tipul de activitate ce a fost/este desfasurata in Imobile si intelege ca Imobilele pot contine reziduuri ale procesului desfasurat si intelege sa cumpere in aceste conditii si sa preia toate si orice obligatii de mediu aplicabile, daca este cazul.

3.6 Cumparatorul, pe proprie raspundere, declara ca:

3.6.1 decizia de achizitionare a Imobilelor a fost luata ca urmare a unor analize si studii de specialitate, studii si analize/note de fundamentare/documentatii tehnico-economice facute de Cumparator si din care a reiesit necesitatea achizitionarii Imobilelor si aceasta investitie a fost aprobata conform legii si bugetata in mod corespunzator, Cumparatorul obtinand toate avizele si aprobarile necesare conform legislatiei in vigoare (inclusiv a Legii 273/2006 privind finantele publice locale, OUG 57/2019 privind Codul Administrativ si asa mai departe);

3.6.2 achizitia a fost bugetata si aprobata corespunzator prin hotarare a Consiliului Local Resita si toate hotararile care au avut in vedere actuala achizitie au fost luate cu respectarea tuturor prevederilor legale in vigoare, Cumparatorul fiind unicul responsabil pentru obtinerea acestora. In plus, Cumparatorul se obliga sa bugeteze in mod corespunzator platile stabilite de catre Parti conform prezentului Contract;

3.6.3 nu este in stare de insolventa sau in incapacitate de plata si isi poate indeplini obligatiile de plata mentionate in prezentul Contract.

4. Incetarea Contractului si Dispozitii Finale

4.1 In cazul in care, din orice motive, prezentul Contract inceteaza iar Partile vor fi repuse in situatia anterioara, Cumparatorul se obliga sa faca toate demersurile necesare in vederea scoaterii Imobilelor din domeniul public pentru a fi posibila restituirea in natura a Imobilelor. Toate aceste demersuri se vor demara in maxim 30 de zile de la data la care a operat incetarea Contractului.

4.2 Nici o modificare la prezentul Contract nu va produce efecte daca nu este in scris, semnata de ambele Parti si autentificata; orice modificare verbala a acestui Contract nu va avea niciun efect juridic.

4.3 Neexercitarea de catre o Parte a unui drept conferit prin prezentul Contract nu se considera a fi o renuntare la acel drept si nici nu va putea fi folosita in sensul impiedicarii exercitarii sau invocarii acelui drept sau a altor drepturi, in orice moment.

4.4 Prezentul Contract va fi in beneficiul Partilor si succesorilor acestora avand forta obligatorie pentru Parti. Anexele fac parte integranta din prezentul Contract.

4.5 Partile declara prin prezenta ca au citit si inteles pe deplin dispozitiile si continutul prezentului Contract (inclusiv anexele, care formeaza parte integranta din prezentul Contract), si ca sunt de acord cu continutul acestuia, imputernicind prin prezentul Notarul Public pentru efectuarea tuturor formalitatilor de publicitate la Oficiul de Cadastru si Carte Funciara.

4.6 Acest Contract este guvernat de legea romana. Oricare si toate litigiile dintre Parti care decurg din sau in legatura cu acest Contract, care nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se solutioneaza de catre instanta de judecata competenta.

4.7 Partile declara prin prezentul ca au cunostinta de prevederile legale referitoare la evaziunea fiscala si consecintele care decurg ca urmare a nedeclararii pretului real, de cele referitoare la anulabilitatea actului conform art. 1665 Cod Civil, pentru pret fictiv sau derizoriu.

4.8 Fiecare Parte a prezentului Contract va informa cealalta Parte in mod prompt, si in nici un caz mai tarziu de 24 de ore de cand ia la cunostinta, cu privire la orice Incalcare a Securitatii Datelor cu caracter Personal pe care o sufera. Acest lucru este valabil numai in cazul in care incalcarea securitatii se refera la date cu caracter personal prelucrate in cadrul prezentului Contract si care apartin celeilalte Parti. De asemenea, va pune la dispozitia celeilalte Parti toate informatiile disponibile cu privire la acea incalcare a Securitatii, inclusiv masuri de remediere si corectie pe care le-a luat sau intentioneaza sa le ia si va implementa toate masurile necesare pentru a limita si remedia incidentul cat mai rapid posibil. Partea care face sesizarea va tine cealalta Parte informata cu privire la evolutia incidentului si va acorda oricare si toata cooperarea solicitata.

Tehnoredactat azi, data autentificarii, la [...] din [...], in 1 exemplar original care ramane in arhiva biroului notarial si [...] duplicate, din care 1 va ramane in arhiva biroului notarial si [...] exemplare au fost eliberate Partilor.

Vanzator
ARTROM STEEL TUBES S.A.

Dl [...]
Imputernicit prin Procura speciala autentificata sub nr. [...]

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
NELU MLADIN

Cumparator
Municipiul Resita
Consiliul Local al Municipiului Resita

Dl Ioan Popa
Primar
Imputernicit prin Hotararea Consiliului Local Resita nr. 64 din data de 12.02.2024

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
LUCIAN CORNEL BUCUR