

## HOTĂRÂREA NR. 293

DIN 21.06.2023

**privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a unui imobil, proprietate privată, reprezentând terenul ce se află în coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică privind "Construire Spital Județean de Urgență", situat pe raza Municipiului Reșița**

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința de îndată din data de 21.06.2023;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița, nr. 43916/20.06.2023 și Raportul de specialitate comun al Direcției Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane și al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 43951/20.06.2023, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 44110/21.06.2023;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local nr. 292/2023 privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire Spital Județean de Urgență” situat pe raza Municipiului Reșița;

Având în vedere prevederile HCL nr. 5/2023 privind aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli al Municipiului Reșița pe anul 2023;

Văzând Planul de situație pentru coridorul de expropriere privind "Construire Spital Județean de Urgență" situat pe raza Municipiului Reșița", întocmit de PFA Albai Nelu;

În baza măsurărilor efectuate în teren și a planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor, realizate de PFA Albai Nelu, ce devin documente oficiale, sens în care aceasta răspunde în condițiile legii pentru corectitudinea datelor și informațiilor cuprinse în acestea;

Luând în considerare că pe amplasamentul lucrării „Construire Spital Județean de Urgență” situat pe raza Municipiului Reșița, a fost identificat un imobil, reprezentând teren ce se suprapune pe locația unde urmează a fi realizat acest proiect;

Ținând cont de raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, înregistrat sub numărul: 36236/19.05.2023, care răspunde în condițiile legii pentru exactitatea informațiilor și a datelor cuprinse în acest raport de evaluare, pentru imobilul teren, afectat de coridorul de expropriere al lucrării "Construire Spital Județean de Urgență" situat pe raza Municipiului Reșița;

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

Văzând prevederile HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

În temeiul Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 44 alin 1 al Legii nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În baza Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1), alin. (2) și alin. (4), art. 198 alin. (1) și alin. (2) și art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;



## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1** – Consiliul Local al municipiului Reșița aprobă coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local privind “Construire Spital Județean de Urgență” situat pe raza Municipiului Reșița, identificat conform Planului de situație întocmit în vederea emiterii deciziilor de expropriere, Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre;

**Art. 2** – Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului reprezentând teren, proprietate privată a numitului Glava Ogrin Petru, ce se află pe coridorul de expropriere, reprezentând teren, în suprafață de 2240 mp, înscris în CF nr. 34629 Reșița, nr. cad. 34629, amplasament afectat de lucrarea de construire “Construire Spital Județean de Urgență” situat pe raza Municipiului Reșița;

**Art. 3** – Se aprobă lista cuprinzând proprietarii al căror imobil (teren) este afectat de coridorul de expropriere și valoarea despăgubirilor individuale conform Anexa nr. 2, la prezenta Hotărâre;

**Art. 4** – Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, înregistrat sub numărul 36236/19.05.2023 care răspunde în condițiile legii pentru exactitatea informațiilor și a datelor cuprinse în acest raport de evaluare, pentru imobilul afectat de coridorul de expropriere al lucrării “Construire Spital Județean de Urgență” situat pe raza Municipiului Reșița”, conform Anexei 3 la prezenta hotărâre;

**Art. 5** – Se aprobă alocarea de la bugetul local al Municipiului Reșița pe anul 2023 a **sumei de 64.960 euro**, contravaloarea în lei se va calcula la cursul BNR de la data consemnării sumelor pe numele proprietarului imobilului expropriat, constituind valoarea despăgubirii ce se va acorda proprietarului din Anexa nr. 2 la prezenta Hotărâre, pentru imobilul afectat de coridorul de expropriere în suprafață de 2240 mp, conform planului de situație;

**Art. 6** – Se aprobă înscrierea, după perfectarea operațiunilor legale, într-o nouă coală de carte funciară a imobilelor reprezentând coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local privind “Construire Spital Județean de Urgență” situat pe raza Municipiului Reșița, în proprietatea publică a Municipiului Reșița.

**Art. 7** – Se mandatează Primarul Municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, pentru emiterea Deciziei de expropriere;

**Art. 8** – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează - Direcția Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane și Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

**Art. 9** – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

**Art. 10** - Hotărârea se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului – Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Direcției Urbanism;
- Proprietarului afectat, prin grija Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Se publică în M.O. și pe site-ul Municipiului Reșița.
- Se afișează la avizier.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TOM LUCIAN HURUIALĂ



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
LUCIAN CORNEL BUCUR



CONTRASEÑA, SECRETAR GENERAL  
CIAN CORNEL PUCUR



**Bianca-  
Ana Kerl**



LISTA

Cuprinzând imobilele (terenuri) proprietate privată sau publică, ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, privind "Construire Spital Județean de Urgență", situat pe raza Municipiului Reșița, cu proprietarii și titularii altor drepturi reale și suma individuală aferentă despăgubirilor

| Nr. crt. | Numele și prenumele proprietarului  | Nr. top/ cadastral | Nr. CF | Amplasament | Suprafața din acte (mp) |                                                              | Suprafața afectată (mp) |             | Suprafața rămasă neexpropriată (mp) |             | Valoarea despăgubirii Euro - |
|----------|-------------------------------------|--------------------|--------|-------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------|------------------------------|
|          |                                     |                    |        |             | Teren                   | Construcții                                                  | Teren                   | Construcții | Teren                               | Construcții |                              |
| 1.       | GLAVA OGRIN PETRU                   | 34629              | 34629  | Zona Triaj  | 2.240                   | Construcțiile înscrise în cartea funciară nu există pe teren | 2.240                   | -           | 0                                   | -           | 29 euro/mp<br>Total - 64.960 |
| 2.       | MUNICIPIUL REȘITA - DOMENIUL PUBLIC | 45630              | 45630  | Zona Triaj  | 115.085                 |                                                              | 115.085                 |             | 0                                   | -           | 0                            |
|          | TOTAL                               |                    |        |             |                         |                                                              | 117.325                 |             |                                     |             | 64.960                       |

Director Executiv  
ASOCIATIEI-UZUN MARIA

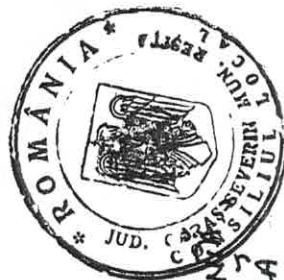
Director Executiv  
GĂRTOI Marius-Liviu

Șef Serviciu  
CENAN Mihail

Consilier,  
STĂNGU Eva

Șef Serviciu  
CĂLIN Ramona Daniela

Inspector  
ALBAY Nelu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TOM LUCIAN PURCĂLA

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
LUCIAN CORNEL PURCĂLA



# RAPORT DE EVALUARE

## VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa: CF 34629  
 Suprafata teren (mp): 2240  
 Numar cadastral: CAD/TOP. 34629

Luna si anul elaborarii: **18.05.2023**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Solicitare prestari servicii: **35967/18.05.2023**

**Elaborator:**

**Ing. Potocean Dorel**



**ANEVAR**

**15514 EI, EPI, EBM, EIF**

Inmatriculata la Registrul Comertului: J11/31/2008; Cod unic RO 23094284  
 Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

## **CUPRINS**

- 1 Generalitati
    - 1.1 Data evaluarii
    - 1.2 Client
    - 1.3 Destinatarul lucrarii
  - 2 Rezumatul evaluarii
  - 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
  - 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice
  - 5 Etapa I  
Verificarea documentatiilor
  - 6 Etapa II  
Inspectia la fata locului
  - 7 Etapa III  
Evaluarea propriu zisa
  - 8 Declaratia de conformitate
- Anexe:**
- Anexa 1 - Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatiilor necesare pentru evaluare
  - Anexa 2a - Caracteristici tehnice ale comparabilelor
  - Anexa 2b - Metoda comparatiel directe - tehnica cantitativa
  - Anexa 3 - Fotografii

### 1 Generalitati:

#### 1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii este **18.05.2023** respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valutar utilizat :

1 EUR = **4,9610** LEI  
1 USD = **4,5816** LEI

#### 1.2 Client:

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

#### 1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

### 2. Rezumatul evaluarii:

| Nr crt                                      | Scopul evaluarii     |  | Obiectul evaluarii                                                       |                                          | Valori rezultate  |         |  |  |
|---------------------------------------------|----------------------|--|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|---------|--|--|
|                                             | vanzare<br>cumparare |  | Denumire si<br>identificare pe scurt<br>a bunurilor evaluate             | Proprietar                               | Valoarea de piata |         |  |  |
|                                             |                      |  |                                                                          |                                          | EUR               | LEI     |  |  |
| A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de: |                      |  |                                                                          |                                          | 18.05.2023        |         |  |  |
|                                             |                      |  | Teren intravilan<br>Suprafata teren (mp):<br>2240<br>Adresa:<br>CF 34629 | GLAVA OGRIN<br>PETRU cota<br>actuala 1/1 | 64.960            | 322.267 |  |  |

### 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 parteneri.

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

### 4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

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

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice utilizare potentiala pe care pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin parcurgerea etapelor I si II ale procedurii de lucru pentru evaluare.

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele descrise si

**nu exista nicio 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.: | 2240                               |
| Numar cadastral:         | CAD/TOP. 34629                     |
| Carte Funciara           | CAD/TOP. 34629                     |
| Adresa:                  | CF 34629                           |
| Document de proprietate: | CF 34629                           |
| Proprietar actual:       | GLAVA OGRIN PETRU cota actuala 1/1 |

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

|                                                   |          |                          |
|---------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| Document de proprietate:                          | CF 34629 |                          |
| Documentatie cadastrala:                          | Nr. Cad. | CAD/TOP. 34629           |
| Releveul bunului imobil<br>( planuri sau desene): | DA       | Releveu cadastral        |
| Alte documente:                                   |          | Extras de Carte Funciara |

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „

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

## 6. Etapa II: 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 ca cele doua cladiri mentionate in extrasul de carte funciara nu mai exista. In concordanta cu situatia de pe teren mentionam urmatoarele aspecte:

#### Locatia:

- terenul este amplasat intr-o fosta zona industriala in cadrul municipiului Resita, zona in sistematizare. Accesul este restrictionat de terenurile din jur. Fiind o zona cu specific transport feroviar industrial facilitatile de servicii sunt la distanta mai mare.

#### Probleme de mediu:

- nu este cazul

#### Utilizarea actuala si potentiala:

Teren intravilan; In extrasul de Carte Funciara figureaza la pozitia "Arabii in Ocoliste"; Terenul reprezinta de fapt o fosta cale ferata uzinala, dezafectata. Utilitati la distanta mare.

#### Date de piata si surse de informare:

Conform Anexei 2a.

In urma vizualizarii proprietatii si analiza actelor si documentelor se considera ca se poate trece la etapa a III si anume evaluarea propriu-zisa.

## 7. Etapa III:-Evaluarea propriu zisa.

Datele din documentele puse la dispozitie de client, cuantificate in calcul, valorile de piata de comparatie si sursele de informare pe baza carora s-a efectuat analiza pietei, sint prezentate in Anexele 2a si 2b. In Anexa 2b este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).



## RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct= 29,00 EUR/mp

unde Vupct=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: 29,00 EUR/mp sau 143,87 LEI/mp

Suprafata terenului : 2240 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

322.267  
64.960

LEI  
EUR



### 8. Declaratia de conformitate:

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

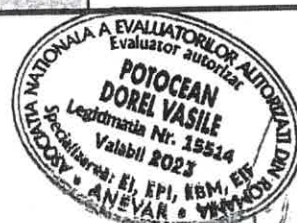
Ing. Potocean Dorel in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.

15514 Inginer

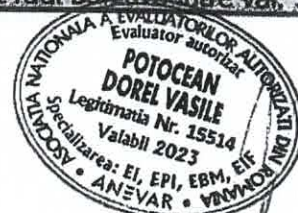
Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca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



| Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: teren intravilan                                             |                                                                                                       |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia și pentru aplicarea metodei comparației. |                                                                                                       |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
| Proprietar:                                                                                                                                                                                |                                                                                                       | GLAVA OGRIN PETRU cota actuala 1/1 |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
| Amplasamentul proprietății/Adresa:                                                                                                                                                         |                                                                                                       | CF 34629                           |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
| Numărul cadastral și al parcelei:                                                                                                                                                          |                                                                                                       | CAD/TOP. 34629                     |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
| Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):                                                                                                                                 |                                                                                                       | 2.240,00 [mp]                      |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
| Nr. crt.                                                                                                                                                                                   | Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat                                      | u.m.                               | Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate | Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului | Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului |
| 1.                                                                                                                                                                                         | <b>Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vult):</b>                                 |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de                                       |                                    | Municipiul Resita                                                     | Municipiul Resita                                                |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - zona de amplasare în cadrul localității                                                             |                                    | Periferica                                                            | Periferica                                                       | Zona C                                                                                   |
| 2.                                                                                                                                                                                         | <b>Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:</b>                     |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - distanța la rețelele de apă (pentru                                                                 | m.                                 |                                                                       | >500                                                             |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - distanța la rețelele de canal                                                                       | m.                                 |                                                                       | >500                                                             |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - distanța la rețeaua de gaze                                                                         | m.                                 |                                                                       | >500                                                             |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - distanța la rețeaua de electricitate                                                                | m.                                 |                                                                       | adiacentă                                                        |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)                                                       | m.                                 |                                                                       | >500                                                             |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)                                                  | m.                                 |                                                                       | adiacentă                                                        |                                                                                          |
| 3.                                                                                                                                                                                         | <b>Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):</b>            |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                       |                                    |                                                                       | pavată cu balast                                                 |                                                                                          |
| 4.                                                                                                                                                                                         | <b>Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):</b>                        |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - geometrie (formă regulată –                                                                         |                                    |                                                                       | regulată                                                         |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - lungime                                                                                             | m.                                 |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - lățime                                                                                              | m.                                 |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - raport între deschiderea la stradă și adâncime                                                      |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - condiții potențiale de organizare                                                                   |                                    |                                                                       | favorabile (1/4...1/6)                                           |                                                                                          |
| 5.                                                                                                                                                                                         | <b>Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau</b>         |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - constructibil                                                                                       |                                    | X                                                                     |                                                                  |                                                                                          |
| 6.                                                                                                                                                                                         | <b>Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru</b> |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - dezolant                                                                                            |                                    |                                                                       | X                                                                |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - civilizat                                                                                           |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                            | - deosebit de favorabil                                                                               |                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                          |



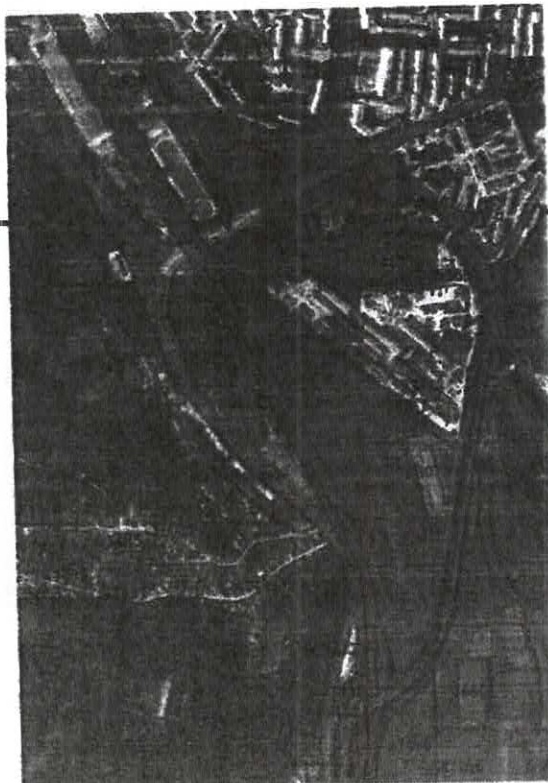
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                 |                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------------------|
| 7.  | <b>Gradul de poluare a zonei cu factori</b> , se apreciază gravitatea fenomenului :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |                 |                                               |
|     | - mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |                 |                                               |
| 8.  | <b>Accesul terenului la rețelele de transport</b> (pentru determinarea lui A):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                 |                                               |
|     | - rutier (adiacent)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |                 | acces restricționat de proprietățile din jur. |
|     | - feroviar (până la 2 km față de stație)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           | X               |                                               |
| 9.  | <b>Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | %         |                 | Construibil<br>45...60%                       |
| 10. | <b>Caracteristicile geotehnice ale terenului</b> (pentru determinarea lui F):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                 |                                               |
|     | - construibil normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           | X               |                                               |
|     | - construibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                 |                                               |
| 11. | <b>Gradul seismic al zonei -grade Mercalli</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           | 7,5             |                                               |
| 12. | <b>Regimul de înălțime construibil, conform PUG</b> (pentru determinarea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | nr. etaje | P+4.....6 etaje |                                               |
| 13. | <b>Perspectiva socială sau urbanistică a zonei</b> (pentru determinarea lui Cr):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                 |                                               |
|     | - fără probleme deosebite sociale sau urbanistice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |                 |                                               |
|     | - localități cu mono-industrie mare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           | X               |                                               |
|     | - localități cu șomaj ridicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           | X               |                                               |
|     | - localități cu poluare deosebită a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |                 |                                               |
| 14. | <b>Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG</b> (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                 |                                               |
|     | - locuințe;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           | X               |                                               |
|     | - comerț, birouri;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | X               |                                               |
|     | - prestări servicii;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           | X               |                                               |
|     | - spații industriale, depozite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |                 |                                               |
| 15. | <b>Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |                 |                                               |
|     | <p>Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km<sup>2</sup>, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud-vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi.</p> |           |                 |                                               |



## Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

| Anexa 1 - Caracteristici |                                                                                                                                                                  | Terenurile similare cu terenul de evaluat  |                                            |                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Nr crt                   | Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)                                                                                   | Teren 1                                    | Teren 2                                    | Teren 3                                    |
| A.                       | Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i> ): |                                            |                                            |                                            |
| 1.                       | Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)                                                                                         | DPI                                        | DPI                                        | DPI                                        |
| 2.                       | Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,                                                                                           | Municipiul Resita                          | Municipiul Resita                          | Municipiul Resita                          |
| 3.                       | Zona din localitate în care este amplasat terenul                                                                                                                | intravilan; Resita-Govandari               | Calea Caransebesului                       | intravilan; Resita-Memento                 |
| 4.                       | Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul                                                                                         | 2877                                       | 767                                        | 1000                                       |
| 5.                       | Forma și 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, telecomunicații)                          | curent electric, apa, canalizare adiacente | curent electric, apa, canalizare adiacente | curent electric, apa, canalizare adiacente |
| 7.                       | Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,                                                                                     | rutier                                     | rutier                                     | rutier                                     |
| 8.                       | - Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp].                                                                                                      | 19,00                                      | 29,00                                      | 30,00                                      |
|                          | oferte*)                                                                                                                                                         | 1                                          | 1                                          | 1                                          |
|                          | tranzacții                                                                                                                                                       |                                            |                                            |                                            |
|                          | Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)                                                                                                                      | 19,000                                     | 29,000                                     | 30,000                                     |
|                          | - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.                                                                                   | storia.ro/ iun.2023                        | storia.ro/ iun.2023                        | storia.ro/ iun.2023                        |

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



**Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa**

| Nr<br>cr<br>t                                            | Informații necesare privind<br>terenurile similare cu terenul de<br>evaluat (tabel 1)                                                            | Terenul de evaluat | Terenurile similare cu terenul de evaluat        |                                                  |                                                  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                          |                                                                                                                                                  |                    | Teren 1                                          | Teren 2                                          | Teren 3                                          |
|                                                          | - Valoarea unitară de piață a<br>terenului similar. (oferte) -                                                                                   |                    | <b>19</b>                                        | <b>29</b>                                        | <b>30</b>                                        |
| 1                                                        | - Data înregistrării informației, a<br>valabilității ofertei și sursa informării.                                                                |                    | storia.ro/ iun.2023                              | storia.ro/<br>iun.2023                           | storia.ro/<br>iun.2023                           |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0,00                                             | 0,00                                             | 0,00                                             |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>19,00</b>                                     | <b>29,00</b>                                     | <b>30,00</b>                                     |
| 2                                                        | Zona din localitate în care este<br>amplasat terenul ( vecinatati)                                                                               | Resita - Moșuș     | Intravilan Resita<br>Govandari                   | Calea<br>Caransebesului                          | Intravilan Resita<br>Memento                     |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 20%                                              | 0%                                               | 2%                                               |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 3,80                                             | 0,00                                             | -0,60                                            |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>22,80</b>                                     | <b>29,00</b>                                     | <b>29,40</b>                                     |
| 3                                                        | Suprafața terenului [mp]                                                                                                                         | 2.240,00           | 2877                                             | 767                                              | 1000                                             |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0,00                                             | 0,00                                             | 0,00                                             |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>22,80</b>                                     | <b>29,00</b>                                     | <b>29,40</b>                                     |
| 4                                                        | Forma și geometria terenului (formă<br>regulată – dreptunghi, altă formă;<br>formă neregulată, denivelări etc)                                   | regulata           | neregulata                                       | neregulata                                       | neregulata                                       |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0,00                                             | 0,00                                             | 0,00                                             |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>22,80</b>                                     | <b>29,00</b>                                     | <b>29,40</b>                                     |
| 5                                                        | Echiparea terenului, după caz, cu<br>infrastructuri tehnico-edilitare (apă,<br>canal, gaz metan, electricitate,<br>termoficare, telecomunicații) | fara               | curent electric,<br>apa, canalizare<br>adiacente | curent electric,<br>apa, canalizare<br>adiacente | curent electric,<br>apa, canalizare<br>adiacente |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0,00                                             | 0,00                                             | 0,00                                             |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>22,80</b>                                     | <b>29,00</b>                                     | <b>29,40</b>                                     |
| 6                                                        | Accesul și distanța de la teren, după<br>caz, la rețelele de transport (rutier,<br>feroviar, fluvial, maritim, aerian)                           | rutier             | rutier                                           | rutier                                           | rutier                                           |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                               |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0,00                                             | 0,00                                             | 0,00                                             |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>22,80</b>                                     | <b>29,00</b>                                     | <b>29,40</b>                                     |
| <b>Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii</b> |                                                                                                                                                  |                    | <b>22,80</b>                                     | <b>29,00</b>                                     | <b>29,40</b>                                     |
| <b>Total corectii brute absolute ( EUR/mp)</b>           |                                                                                                                                                  |                    | <b>3,80</b>                                      | <b>0,00</b>                                      | <b>0,60</b>                                      |
| <b>Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata</b> |                                                                                                                                                  |                    | <b>29,00</b>                                     | <b>EUR/ mp</b>                                   |                                                  |





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34629 Reșița

Nr. cerere 43077  
Zona 21  
Luna 07  
Anul 2021  
Cod verificare  
100106220236

#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Reșița, Jud. Caras-Severin

| Nr. Crt. | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|----------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1       | 34629                           | 2.240           | Arabil în Ocoliste     |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                      | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7208 / 18/03/2010</b>                                                                                                                   |           |
| Act Administrativ nr. 5719, din 02/03/2010 emis de OCPI CARAS-SEVERIN;                                                                     |           |
| Se actualizează CFE 33139 UAT Reșița, provenită din conversia CF pe hirtie n290 Reșița Română, în sensul că imobilul cu nr top 1150/441/2  |           |
| B1 - Arabil în Ocoliste în suprafața de 2240 mp, primește identificatorul cadastral electronic 34629.                                      | A1        |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de revenire la situația anterioară, recte menținere, în baza act 737/2007, în seria rangului cu: |           |
| B2 încheierea de CF 17864/16. 07. 2007 din CFE 33139 UAT Reșița, provenită din conversia CF pe hirtie 290 Reșița Română, dobândit prin:    | A1        |
| Convenție, cota actuală 1/1                                                                                                                |           |
| 1) GLAVA OGRIN PETRU                                                                                                                       |           |

#### C. Partea III. SARCINI.

| Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |

Carte Funciară Nr. 34629 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

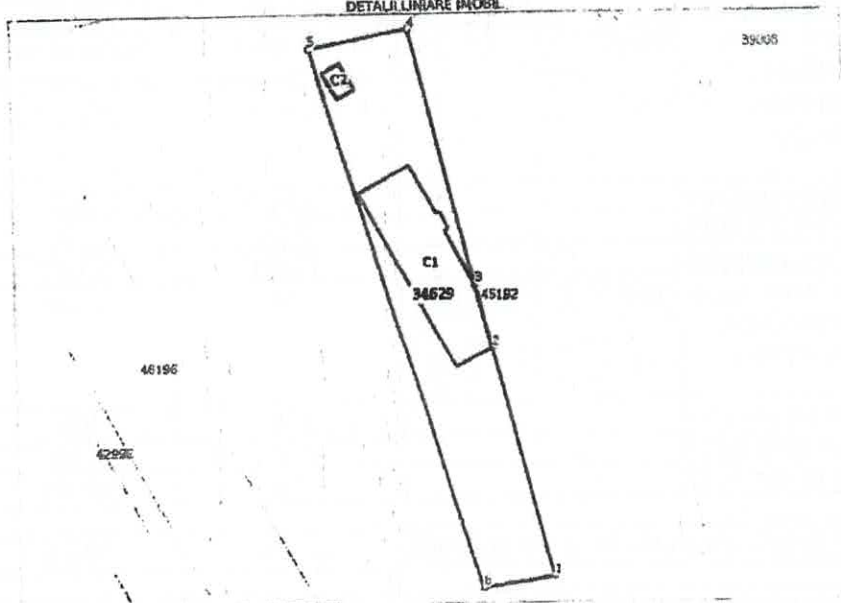
#### Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 34629        | 2.240           | Arabil în Ocoliste     |

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

DETALII LINIARE IMOBIL

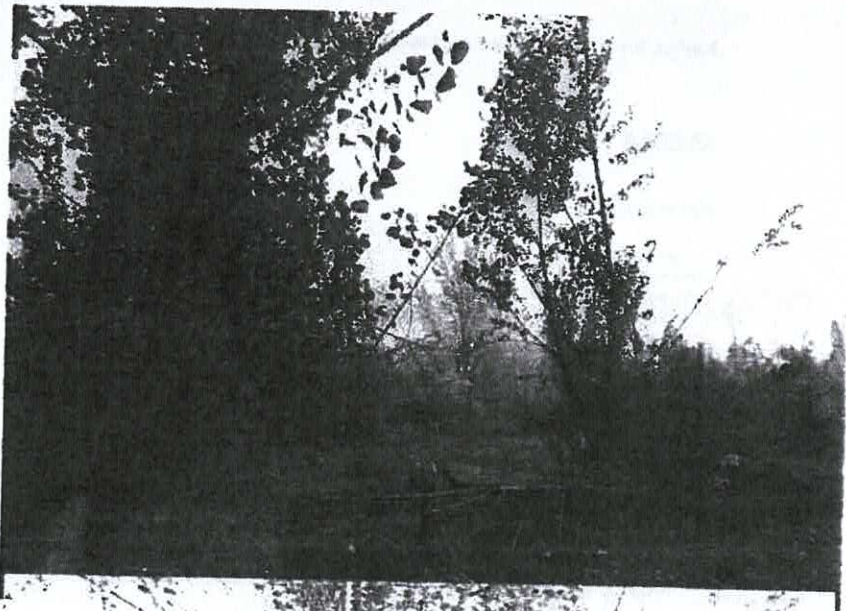


#### Date referitoare la teren

| Nr. Crt. | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarlată | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|------------|----------------|---------|---------|----------|------------------------|
| 1        | arabil              | DA         | 2.240          | -       | -       | -        | NR.TOP.1150/441/2      |

#### Date referitoare la construcții

| Crt. | Număr    | Destinație construcție                          | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe        |
|------|----------|-------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------------------|
| A1.1 | 34629-C1 | construcții administrative și sociale culturale | 515          | Fără acte         | S. construite la sol: 515 mp; |
| A1.2 | 34629-C2 | construcții anexă                               | 27           | Fără acte         | S. construite la sol: 27 mp;  |



Handwritten text, likely a caption or description, is visible at the bottom of the page. The text is faint and difficult to read, but appears to be a list of items or a description of the photographs above.

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

55 000 €

11.42 mp

PERIOADA DE RATA

Rata estimată: 1.618 RON /luna  
Avans: 40.838 RON (15%)  
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credit

### Prezentare generală

Suprafață

2.877 m<sup>2</sup>

Tip teren

urbana

Locație

Descriere

Suprafață: 2.877 mp

Notă: Acest teren reprezintă o parte din terenul de construcție al Spitalului Județean de Urgență din Reșița, județul Caraș-Severin.

Teren Calea Caransebesului, 767mp, ID 946

22 000 €

29.6 mp

PERIOADA DE RATA

Rata estimată: 647 RON /luna  
Avans: 16.335 RON (15%)  
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credit

### Prezentare generală

Suprafață

767 m<sup>2</sup>

Tip teren

Locație

Descriere

Suprafață: 767 mp

agentie

### Descriere

Terenul este situat în zona de construcție a Spitalului Județean de Urgență din Reșița, județul Caraș-Severin.

Suprafață: 767 mp

Notă: Acest teren reprezintă o parte din terenul de construcție al Spitalului Județean de Urgență din Reșița, județul Caraș-Severin.

Teren intravilan

30 000 €

Rata estimată: 883 RON /luna  
Avans: 22.275 RON (15%)  
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credit

### Prezentare generală

Suprafață

1.000 m<sup>2</sup>

Tip teren

Locație

Descriere

Suprafață: 1.000 mp

agentie

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TOM LUCIAN MURDIALĂ

Confidential



CONTRA SEMNEAȚĂ,  
SECRETAR GENERAL  
LUCIAN CORNEL MURDIALĂ

Page 12

Comparabile