



HOTĂRÂREA nr. 505

Din 30.09.2025

privind modificarea și completarea Anexei nr. 14 și Anexei nr. 22 din HCL nr. 180/2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 76078 din 11.09.2025 și Raportul de specialitate al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 76079 din 11.09.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 77928/17.09.2025;

Văzând :

- extrasul CF nr. 30775-C1-U31 Reșița, CAD 6260-C1-U6 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/6;
- extrasul CF nr. 30775-C1-U30 Reșița, CAD 6260-C1-U10 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/10;
- extrasul CF nr. 30775-C1-U32 Reșița, CAD 6260-C1-U11 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/11;
- extrasul CF nr. 30775-C1-U33 Reșița, CAD 6260-C1-U12 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/12;
- extrasul CF nr. 30775-C1-U34 Reșița, CAD 6260-C1-U13 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/13;
- extrasul CF nr. 30775-C1-U35 Reșița, CAD 6260-C1-U14 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/14;
- extrasul CF nr. 30775-C1-U36 Reșița, CAD 6260-C1-U15 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/15;
- extrasul CF nr. 31751 Reșița, nr. cad 31751;
- extrasul CF nr. 50017 Reșița, nr. cad 50017;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 70451/22.08.2025 , întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: teren, în suprafață de 4.246 mp, identificat în CF nr. 31751 Reșița Montană, nr. cad. 31751, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Fântânilor;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 37693/30.04.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: teren, în suprafață de 6 mp, identificat în CF nr. 50017 Reșița, nr. cad. 50017, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Făgărașului, FN;

Luând în considerare Dispoziția nr. 365/24.03.2021 privind constituirea Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al Municipiului Reșița, cu modificările și completările ulterioare, conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Ținând cont de H.C.L. nr. 180/2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului, conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul prevederilor Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii.

Conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de Ordinul nr. 3471/25.11.2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

Conform HG nr. 548/08.07.1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor ;

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

Având în vedere prevederile Legii Contabilității nr. 82/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;



În temeiul art.129 alin. 2 lit.c, alin. 9, lit. a, art.139 alin. 3, lit. g, art. 155, art. 196 alin.1, lit.a, art. 197 alin. (1) și alin. (2), art. 199 alin. (1) și alin. (2), art. 243 alin. (1) lit. a) și art. 354-357 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de extrasele de Cartea Funciară pentru imobilele reprezentând pozițiile 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 din Anexa nr. 14 (localuri – bunuri mobile) din HCL nr. 180/2024, și aprobă actualizarea datelor cadastrale pentru aceste poziții din Anexa 14 conform datelor cadastrale cuprinse în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 70451/22.08.2025 , întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: teren, în suprafață de 4.246 mp, identificat în CF nr. 31751 Reșița Montană, nr. cad. 31751, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Fântânilor, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare;

(2) Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 37693/30.04.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru imobil: teren, în suprafață de 6 mp, identificat în CF nr. 50017 Reșița, nr. cad. 50017, aflat în proprietatea privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, Str. Făgărașului, FN, care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

Art.3. Se aprobă modificarea și completarea Anexei nr. 22 din HCL nr. 180/2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița, conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, în sensul cuprinderii pozițiilor prevăzute la art. 2 alin. (1) și alin. (2) , Conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.4. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane, căreia îi revine sarcina cuprinderii în evidențele contrabile a mijlocului fix prevăzut la art. 1.

Art. 6. Celelalte prevederi ale HCL nr. 180/2024, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN - NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița conform prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Anexa 14. LOCALURI-BUNURI IMOBILE

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare/Nr. inventar	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar lei	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
7	1.5.	COMPLEX NORD ap.6	CF nr. 30775-C1-U31 CAD 6260-C1-U6 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/6 Nr.inv.2609/1	1987	44.948,11	Protocol nr.23701 /21.12.1998 Nr.contract 12751/18.02.2020
8	1.5.	COMPLEX NORD ap.10	CF nr. 30775-C1-U30 CAD 6260-C1-U10 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/10 Nr.inv.2609/2	1987	1497,42	Protocol nr.2370/21.12.1998 HCL214/30.11.2004
9	1.5.	COMPLEX NORD ap.11	CF nr. 30775-C1-U32 CAD 6260-C1-U11 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/11 Nr.inv.2609/3	1987	90.864,55	Protocol nr.2370/21.12.1998 HCL214/30.11.2004
10	1.5.	COMPLEX NORD ap.12	CF nr. 30775-C1-U33 CAD 6260-C1-U12 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/12 Nr.inv.2609/4	1987	89.651,09	Protocol nr.2370/21.12.1998 Nr.contract 7226/27.05.2010
11	1.5	COMPLEX NORD ap.13	CF nr. 30775-C1-U34 CAD 6260-C1-U13 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/13 Nr.inv.2609/5	1987	30.063,76	Protocol nr.2370/21.12.1998 HCL214/30.11.2004
12	1.5	COMPLEX NORD ap.14	CF nr. 30775-C1-U35 CAD 6260-C1-U14 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/14 Nr.inv.2609/6	1987	15.334,69	Protocol nr.2370/21.12.1998 HCL214/30.11.2004
13	1.5	COMPLEX NORD ap.15	CF nr. 30775-C1-U36 CAD 6260-C1-U15 Top: G100/r/42/18/2/1/1/Et.II/XXI/15 Nr.inv.2609/7	1987	25.726,78	Protocol nr.2370/21.12.1998 HCL214/30.11.2004



Director Executiv
Gârboi Marius Liviu
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MATECHESCU Bogdan - Nicu Cae

Șef Serviciu
Călin Ramona Daniela
Inspector
Adela Bîrsanu

CONTRASENIEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR Lucian Corne C

ANEXA nr. 2 LA HCL NR. 505/30.09.2025
Completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița conform prevederilor OUG nr.57/2019
privind Codul Administrativ, Anexa nr. 22

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumire a bunului	Elemente de identificare							Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar (mii lei)	Situația juridică actuală	
			Nr. inventar	Adresă	Suprafața - mp -			Ctg. folosință	Nr. cadastral / top				Nr. C.F.
					Extra	Intra	-						
	" "	Teren	/	Str Fântânilor, curte Aquacaras SA	-	4.246	CC	35751	1991	2.118,335			
	" "	Teren		Str. Făgărașului	-	6	CC	50017	2002	0,741			

**Director executiv,
Gârtoi Marius Liviu**

**Șef Serviciu,
Călin Ramona Daniela**

**Inspector,
Bîrsanu Adela**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIAȚICHESCU Bogdan Nicolaie**

**CONTROASEMINENȚĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR LIPIAN - CORNEC**



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piață

Proprietate imobiliară de tip: **Teren intravilan**

Adresa:

Reșița, CF 31751 Cad 31751

Suprafața teren:

4246

Luna și anul elaborării:

21.08.2025

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrării:

PRIMARIA RESITA

Număr solicitare prestări servicii:

70722/21.08.2024

Elaborator:

ing. Potocean Dorel

EI, EBM, EPI, EIF



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

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

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:
Cursul valuat la data 21.08.2025

21.08.2025

1 EUR= 5.0578 LEI

1.2.Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul evaluat	Valori defalcate	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de plata (Vpp)		Din care valoarea teren (Vpt)	
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			21.08.2025					
1			Teren intravilan	Primaria Resita	418,825	2,118,335	418,825	2,118,335
	Valori rotunjite		Adresa:					
	Lei		Resita, CF 31751	Cad				
	EUR		31751					
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:	nu se cunoaste.		intocmita de				
1.1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

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

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

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan	Pe teren exista mai multe constructii, dar care nu fac obiectul actualei evaluari
Terenul aferent proprietatii :	4246 mp	
Utilizare:	Teren neimprejmuit. Imobil imprejmuit partial	
Adresa:	Resita, CF 31751 Cad 31751	
Document de proprietate (dupa caz):	CF 31751 RESITA-	
Proprietar actual:	Primaria Resita	
CF / Numar cadastral:	CF 31751 RESITA-	

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

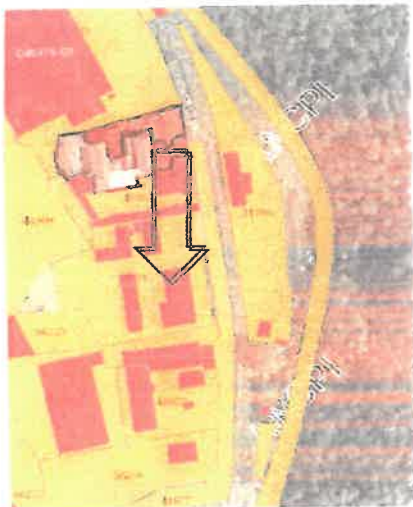
Document de proprietate:	CF 31751 RESITA-		
Carte fundara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	Cad 31751	
Releveul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu cadastral	

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

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

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



Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona centrala. In zona sunt cladiri cu spatii rezidentiale dar si institutii si parcuri, spatii comerciale si spaiul Barzavei

Proprietatea imobiliara evaluata se afla intr-o zona cu spatii de birouri. Accesul se face printr-o strada pavata cu putine locuri de parcare .

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- Teren neimprejmuit. Imobil imprejmuit partial.

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

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

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



CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „**principiul celei mai bune utilizări**”, care implica o utilizare legală, posibilă, și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- permisibilitate legală
- posibilă fizică
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Permisa legală - în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Fizic posibilă - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând 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 și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Maxim productivă - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se considera că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este folosirea spațiului cu destinația actuală.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Valoarea este o mărime extrinsecă a bunului la care se referă exprimând percepția persoanelor care constituie piața, asupra acestui bun.

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorință 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 achiziționa bunuri sau servicii cu Relațiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influențează.

*În zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertării/tranzacționării în vederea **închirierii**, din aceasta cauză se va determina un cost de înlocuire net și o valoare de capitalizare.*

Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri se bazează pe **principiul substituției**, care arată că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pe o proprietate imobiliară decât costul de a obține imediat un teren și o clădire cu o utilitate și atractivitate similară.

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

-costul de reconstrucție : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o copie(o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, aceleași normative de producție, arhitectură și planuri și aceeași calitate de muncă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

-costul de înlocuire : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative de construcție, arhitectură și planuri actualizate.

Metoda de randament - capitalizarea directă

Premise generale

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de bază ale abordării investiționale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiarului și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea directă este o metoda de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.



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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin comparații de piață

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

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

CONCLUZIE

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

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr 3

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

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 7,

Determinarea valorii de piață de comparație pentru casa și teren este prezentată în Anexa 8

Calculul valorii de capitalizare este prezentat în Anexa 9

Vpt=	418,825	EUR
------	---------	-----

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

Vpp=	418,825	EUR
Vpp=	2,118,335	LEI



3 Declarația de conformitate:

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

ing. Potocean Dorel

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

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

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

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



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

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

Proprietar:

Primaria Resita

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Resita, CF 31751 Cad 31751

Numărul cadastral și al parcelei:

CF 31751 RESITA-

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

4,246.00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
----------	--	------	---	--	--

1. Amplasamentul terenului de evaluat

- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)

Municipiul Resita

Municipiul Resita

- zona de amplasare în cadrul localității

Centrala

2. Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:

- distanța la rețelele de apă (pentru

m.

adiacentă

- distanța la rețelele de canal

m.

adiacentă

- distanța la rețeaua de gaze

m.

adiacentă

- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)

m.

adiacentă

- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)

m.

>500

- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)

m.

adiacentă

3. Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):

- pavat cu asfalt, beton sau pavele

- pavat cu bolovan de rau

pavat cu balast

pavat cu

asfalt, beton sau

pavele

4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):

- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)

regulată

- lungime

m.

- lățime

m.

- raport între deschiderea la stradă și adâncime

- condiții potențiale de organizare

favorabile

(1/4...1/5)

5. Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a

- constructibil

X

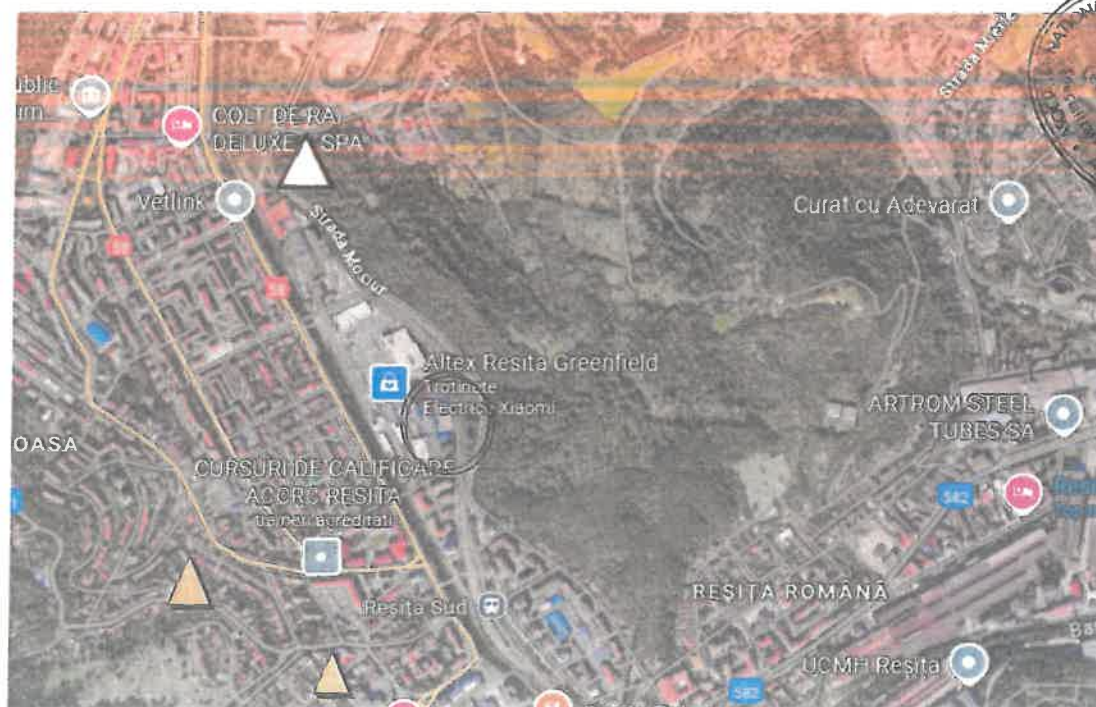
- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru			
	- dezolant			
	- civilizat			
	- deosebit de favorabil		X	
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%		Construit peste 60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- constructibil normal		X	
	- constructibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime constructibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+4.....6 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;		X	
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
	Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenici. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terenul pe care este construit imobilul are acces direct din trei strazi si are o forma regulata. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile			

ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1...n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuistică de interes national/local ...) și județul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Mociur	Calea Caransebesului-	Centru langa hotel ROGHE
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat.	1930	1500	1460
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie	102.75	75	180
		0.8	0.8	0.8
		82	60	144
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Imobiliare.ro/aug..2025	Imobiliar24.ro/aug..2025	Storia.ro/aug..2025



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		82	60	144
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Imobiliare.ro/aug.. 2025	Imobiliare24.ro/aug.. 2025	Storia.ro/aug..2025
	corectie procentuala		0.00%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		82.20	60.00	144.00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Municipiul Resita str. Fantanilor	Mociur	Calea Caransebesului-	Centru langa hotel ROGHE
	corectie procentuala		20%	40%	-30%
	corectie bruta		16.44	24.00	-43.20
	Pret corectat		98.64	84.00	100.80
3	Suprafata terenului [mp]	4,246.00	1930	1500	1460
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		98.64	84.00	100.80
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	neregulata	neregulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		98.64	84.00	100.80
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		98.64	84.00	100.80
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		98.64	84.00	100.80
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			98.64	84.00	100.80
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			16.44	24.00	43.20
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			98.64	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluării și cursuri B.N.R.

Data evaluării	21.08.2025
Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluării	5.0578
Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluării	#REF!

Determinarea Vuct

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

Valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in EUR/m.p.):Vuct = **98.64** EUR/m.p.Rezulta valoarea de piata de comparatie pentru un teren asemanator (in ROL/m.p.):Vuct = **499** LEI/m.p.**RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:**Vuct **98.64** 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 **98.64** EUR/mp sau **499** LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)

4246.00 mpVal.de piata a terenului Vpt=**2,118,335** LEI

sau

418,825 EUR

Pret/mp:

98.64 EUR/mp





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31751 Reșița

Nr. cerere 38213
Ziua 21
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100193418850



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 982-RESITA ROMANA

Nr. cadastral vechi: 3412

Nr. topografic: 1172/968/969

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31751	4.246	Teren neîmprejmuit; Imobil împrejmuit parțial

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	31751-C2	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița	S. construită la sol: 243 mp; Clădire SCADA
A1.6	31751-C6	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița	S. construită la sol: 79 mp; Vestiare
A1.7	31751-C7	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița	S. construită la sol: 126 mp; Magazie centrală
A1.8	31751-C8	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 531 mp; S. construită desfasurată: 512 mp;
A1.9	31751-C9	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 86 mp; S. construită desfasurată: 77 mp; Copertina 1 construită din cadru metalic, în regim parter
A1.10	31751-C10	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 58 mp; S. construită desfasurată: 57 mp; Copertina 2 construită din cadru metalic, în regim parter
A1.11	31751-C11	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 98 mp; S. construită desfasurată: 103 mp; Copertina 3 construită din cadru metalic, în regim parter
A1.12	31751-C12	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 129 mp; S. construită desfasurată: 130 mp; Magazie temporară construită din cadru metalic, în regim parter

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29586 / 03/08/2020	
Act Notarial nr. 5716, din 13/11/2019 emis de SPN NEAMTU-POPESCU; Act Administrativ nr. 9691, din 04/03/2020 emis de BCPI RESIȚA; Înscriș Sub Semnătură Privată nr. 1, din 27/04/2020 emis de Crista Cristian JULIAN;	
B10 se notează - actualizarea informațiilor tehnice ale imobilului IE 31751 RESIȚA, conform documentației recepționate în data de 28.08.2018 de OCPI C-S, totodată se înscrie suprafața marită de teren de la 3694 mp la 4246 mp rezultată din măsurători	A1, A1.2, A1.6, A1.7
Act Administrativ nr. 48713, din 31/07/2020 emis de PRIMĂRIA RESIȚA;	
B11 se înscriu construcțiile „C 2, C 3, C 4, C 5, C 6 și C 7”, în baza Certificatului de Atestare Fiscală, prevăzut de art. 37, alin. 2 din Lg. 7/1996, republicată	A1, A1.2, A1.6, A1.7
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE în cond. art. 37, alin. 2 din Lg. 7/1996, republicată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) SC AQUACARAS SA	A1.2, A1.6, A1.7
18501 / 06/05/2022	
Act Administrativ nr. 31005, din 06/05/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RESIȚA; Act Administrativ nr. 30571, din 04/05/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RESIȚA; Înscriș Sub Semnătură Privată nr. 1, din 06/05/2022 emis de CRISTA CRISTIAN JULIAN; Înscriș Sub Semnătură Privată nr. 1, din 30/03/2022 emis de POPESCU ADRIANA IULIA; Înscriș Sub Semnătură Privată nr. 2, din 06/05/2022 emis de CRISTA CRISTIAN JULIAN;	



198.300 €

102 x 24 m
100% teren
100% teren

Descriere teren

21.05.2021 10:11 Teren de vânzare - Caras-Severin - Judet Resita - 4082145

storia

Vofintiru Dani

< Inapoi



100% teren

Teren intravilan 2 nivele P.U.2 spatii comerciale si locas v 1500 respect

65 € 05 km²

Resita, Caras-Severin

Teren de vânzare

Suportul de teren	100%
Tip teren	de constructii
Localitate	Resita
Dimensiuni	100 x 100 m
Clasa	100%
Tip teren	asfaltat

Detalii teren

100% teren 100% teren 100% teren 100% teren 100% teren

storia

< Inapoi



100% teren 100% teren

Vand teren in centru

180 € 05 km²

Resita, Caras-Severin

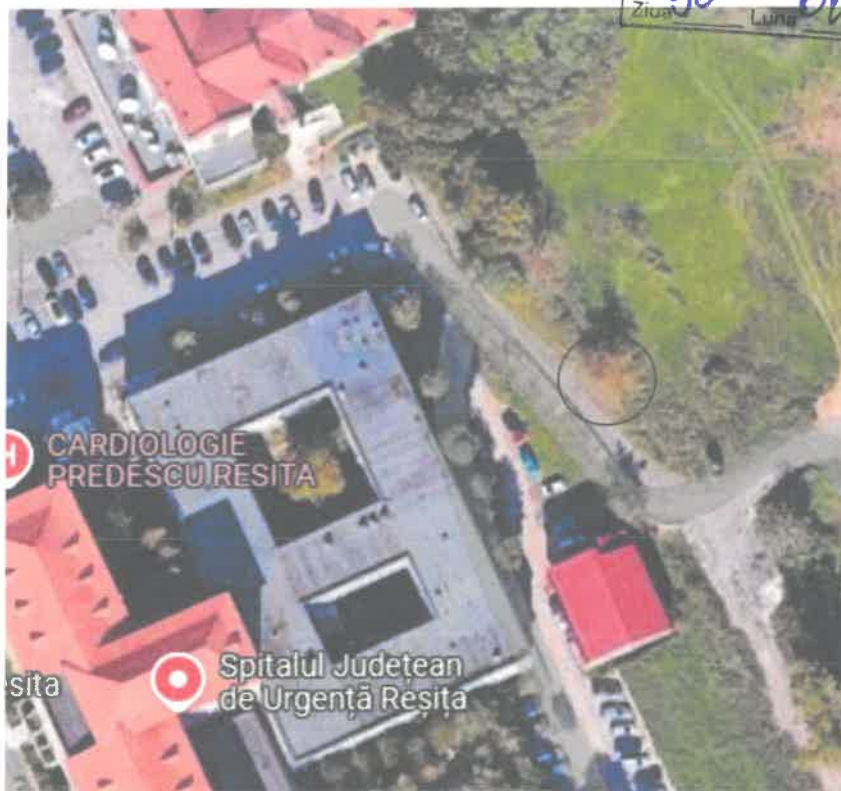
Teren de vânzare

Suportul de teren	100%
Tip teren	de constructii
Localitate	Resita
Dimensiuni	100 x 100 m
Clasa	100%
Tip teren	asfaltat

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MATICESCU Bogdan - Nicolae



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
DUCU Lucian - Cornel



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan-CF 50017**

Adresa: **Resita , CF 50017**

Suprafata teren (mp): **6**

Luna si anul elaborarii: **30.04.2025**

Client: **PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii: **PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare prestari servicii: **36376/29.04.2025**

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 E1,EPI,EBM,EIF

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 **30.04.2025** 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 = **4.9774** LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA

in calitate de client:

PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

Destinatarii prezentei lucrari, este:

PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
					Valoarea de piata			
vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	EUR	LEI			
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				30.04.2025				
			Teren intravilan-CF 50017 Suprafata teren (mp): 6 Adresa: Resita , CF 50017	STATUL ROMAN	149	741		
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 proprietari.

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 hotărât 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

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

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

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

Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru orice utilizare potentiala pe care pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

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

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

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



5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan-CF 50017	
Suprafata terenului mp.:	6	
Adresa:	Resita , CF 50017	
Document de proprietate:	CF 50017	
Proprietar actual:	STATUL ROMAN	

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 50017	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	CF 50017: CAD/Top 50017
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	Releveu cadastral
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efectueaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: 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. Accesul este restrictionat de proprietatile din jur..
- terenul are o marime mica si este limitat de catre proprietatile din zona. Interesul pentru acesta este limitat.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Drum

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= 25 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: 25 EUR/mp sau 123.44 LEI/mp

Suprafata terenului : 6 mp

Val.de piata a terenului Vpt=

741
149

LEI
EUR



8. Declaratia de conformitate:

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

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

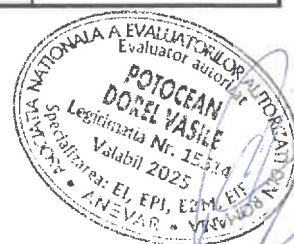
15514

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: STATUL ROMAN					
Amplasamentul proprietății/Adresa: Resita , CF 50017					
Numărul cadastral și al parcelei: CF 50017: CAD/Top 50017					
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 6.00 [mp]					
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înregistrări și datele verificate la fața locului
1. Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <i>Vuit</i>):					
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de		Municipiul Resita	Municipiul Resita	II
	- zona de amplasare în cadrul localității		Rezidentiala	Rezidentiala	Zona B
2. Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:					
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacenta	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de electricitate	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru <i>T</i>)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru <i>Tc</i>)	m.		adiacenta	
3. Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <i>D</i>):					
				pavat cu asfalt, beton sau pavele	
4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <i>B</i>):					
	- geometrie (formă regulată –			regulata	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4, 1/5)	
5. Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau					
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu				
6. Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru					
	- dezolant				
	- civilizat			X	
	- deosebit de favorabil				



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



Anexa 2 a - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului s și a valorilor $V_{uct1}...n$ și V_{uct}):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună,	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	intravilan;Resita-Govandari	Resita Spitalul Judetean	Resita Cartierul Francez
4.	Suprafața terenului [mp]; se admit diferențe de max. 50% față de terenul	2080	600	1000
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă;	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp]. oferte*) tranzactii Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	40.00	31.00	33.00
		0.8	0.8	0.8
		32.000	24.800	26.400
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	storia.ro/apr. 2024	storia.ro/apr. 2024	storia.ro/apr. 2024

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

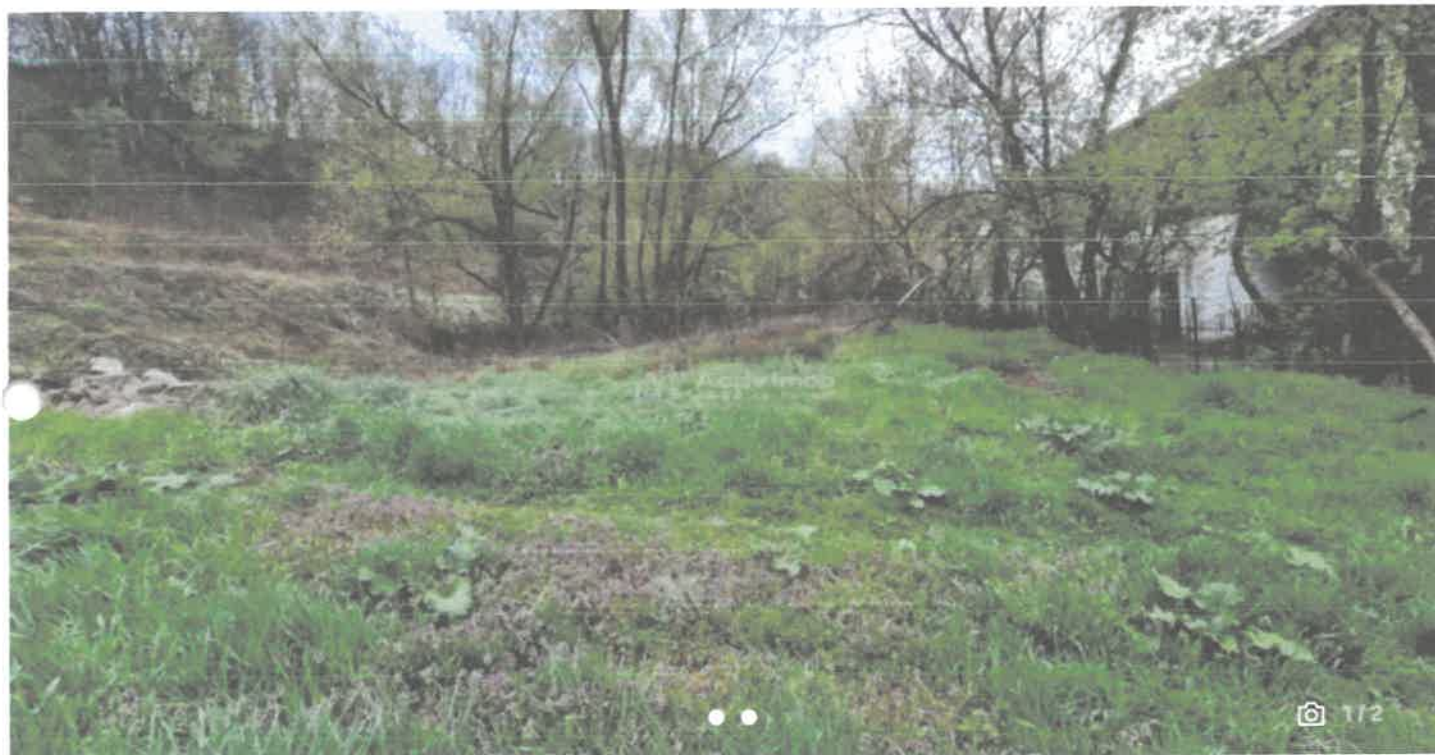


Anexa 2 b - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

Nr cr t	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar (oferte) –		32	25	26
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		storia.ro/apr. 2024	storia.ro/apr. 2024	storia.ro/apr. 2024
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		32.00	24.80	26.40
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Resita -Stavila	intravilan;Resita- Govandari	Resita Spitalul Judetean	Resita Cartierul Francez
	corectie procentuala		-20%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		32.00	24.80	26.40
3	Suprafata terenului [mp]	6.00	2080	600	1000
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		32.00	24.80	26.40
	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		32.00	24.80	26.40
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canal, gaz.	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		32.00	24.80	26.40
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	limitat de alte proprietati	rutier	rutier	rutier
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		32.00	24.80	26.40
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii			32.00	24.80	26.40
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0.00	0.00	0.00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata			24.80	EUR/ mp	



< Înapoi



Toate imaginile (2)

Resita Teren drept in Govandari cu PUZ 2080 Mp.pentru casa, hala, etc

83 000 €40 €/m²

Resita, Caras-Severin

Publicitate

Teren de vânzare 2080m²

Tip teren:

Mesaj

intravilan

Volintiru Dani >

< Înapoi



Toate imaginile (9)

Teren case Spitalul judetean parcele 600mp 30 euro/mp

18 400 €31 €/m²

Strada Fagarasului, Resita, Caras-Severin

Publicitate

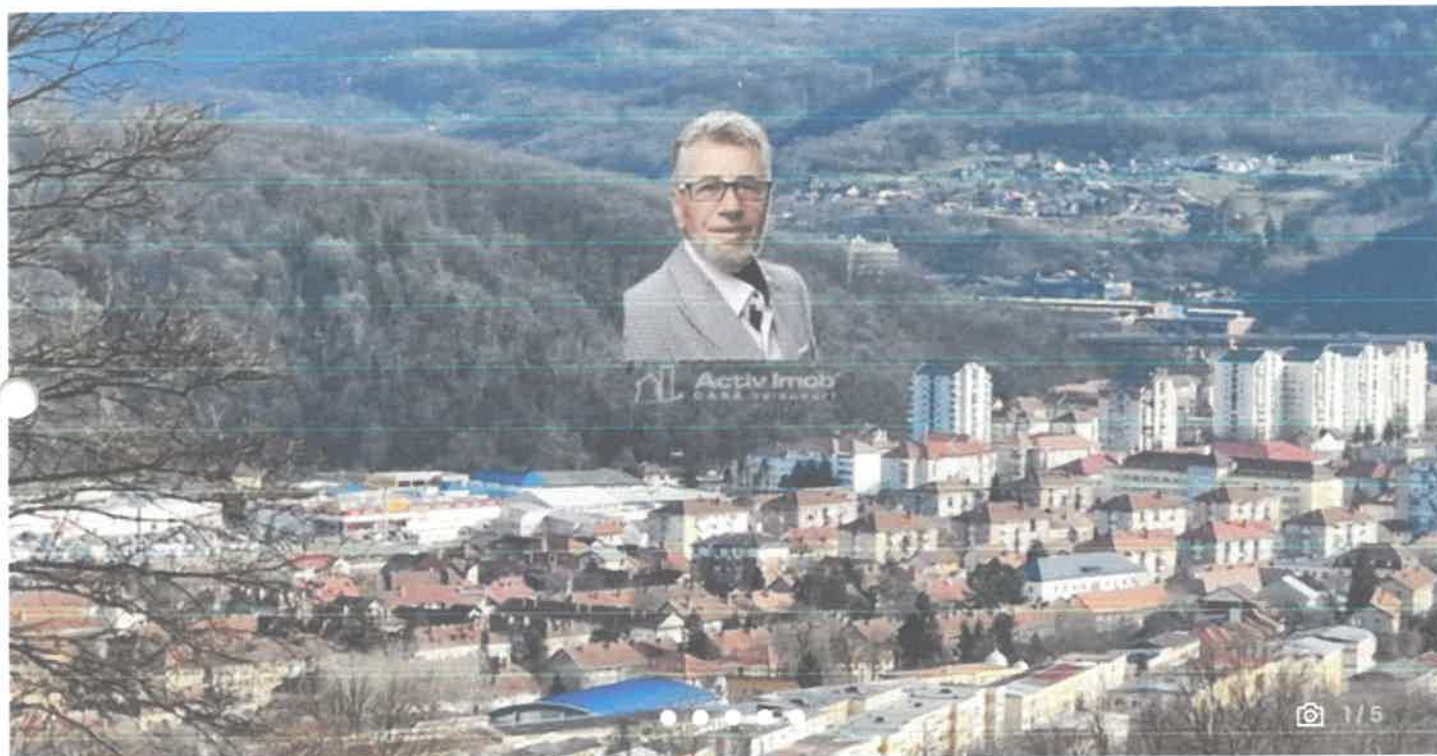
Teren de vânzare 600m²**Mesaj**

Tip teren:

fără informații

Activ Imob **ACTIV IMOB - CASA te bucuri** >

< **Înapoi**



Toate imaginile (5)

Resita Teren Cartierul Francez 1000 Mp Intravilan cu Panorama

33 000 €

33 €/m²

Resita, Caras-Severin

Publicitate

PRESEDINTE DE SEDINTA
MATICHESCU Bogdan Nicolae

CONTRASEMNARE
SECRETAR GENERAL,
BUCUR Lucian-Cornel



Teren de vânzare

1000m²

Tip teren: **Mesaj**

intravilan