HOTĂRÂREA NR. 14
DIN 20.01.2025

privind modificarea și completarea art. 4 și anexei nr. 2 din HCL nr. 491/21.10.2024 privind aprobarea coridorului de expropiere și a declanșării procedurii de expropriere a unor imobile , proprietate privată/publică, ce se află în coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică privind realizarea proiectului " Legătură rutieră între DN 58 și Valea Țerovei (zona industrială), Municipiul Reșița"

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința de îndată din data de 20.01.2025;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 2832 din 15.01.2025 și Raportul de specialitate comun al Direcției Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane și al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 2833 din 15.01.2025, precum si rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 2824/15.01.2025;

Luând în considerare H.C.L. nr. 491/2024 privind aprobarea coridorului de expropriere și a declanșării procedurii de expropriere a unor imobile, proprietate privată/publică, ce se află în coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică privind realizarea proiectului "Legătură rutieră între DN 58 și Valea Țerovei (zona industrială), Municipiul Reșița"; cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de H.C.L. nr. 267/2015 privind completarea anexei nr. 1 la H.C.L. nr. 48/2012 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului Reșița la data de 31.12.2011;

Ținând cont de H.C.L. nr. 420/27.11.2019 privind aprobarea Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenții (DALI) "Legătură rutieră între DN 58 și Valea Țerovei (zona industrial), Municipiul Reșița";

Având în vedere H.C.L. nr. 310/2020 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici actualizați la faza Proiect Tehnic pentru investiția "Legătură rutieră între DN 58 și Valea Țerovei (zona industrială), Municipiul Reșița;

Văzând H.C.L. nr. 216/05.05.2023 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici, în urma actualizării Devizului general pentru proiectul "Legătură rutieră între DN 58 și Valea Țerovei (zona industrială), Municipiul Reșița";

Văzând Planul de situație pentru coridorul de expropriere privind realizare proiectului " Legătură rutieră între DN 58 și Valea Țerovei (zona industrială), Municipiul Reșița", întocmit de PFA Albai Nelu;

În baza măsurătorilor 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 realizarea proiectului " Legătură rutieră între DN 58 și Valea Țerovei (zona industrială), Municipiul Reșița", au fost identificate mai multe imobile, reprezentând terenuri, ce se suprapun pe locația unde urmează a fi realizat acest proiect;

Ținând cont de rapoartul de evaluare evaluare nr.74960 din 03.09.2024 și raportul de evaluare nr.2734 din data de 15.01.2025, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, care răspunde în condițiile legii pentru exactitatea informațiilor și a datelor cuprinse în aceste rapoarte de evaluare, pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere al lucrării de construire "Realizarea unei legături între nucleele urbane Govândari și Centru Civic din Municipiul Reșița";

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

Având în vedere Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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 national, 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, actualizată, care precizează că documetațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral din bugetele locale, precum și a celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative;

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 **modificarea și completarea anexei nr.2 la HCL nr. 491/21.10.2024** privind aprobarea coridorului de expropriere și a declanșării procedurii de expropriere a unor imobile, proprietate privată/publică, ce se află în coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică privind realizarea proiectului " Legătură rutieră între DN 58 și Valea Țerovei (zona industrială), Municipiul Reșița", conform Anexei 1, ce are ca obiect lista cuprinzând propietarii și titularii altor drepturi reale ale căror imobile sunt afectate de coridorul de expropiere și valoarea despăgubirilor individuale, anexă ce face parte integrantă din această hotărâre.

Art.2. Se completează art.4 din **HCL nr. 491/21.10.2024** cu Rapoartele de evaluare nr.273/15.01.2025, pentru imobilul înscris în C.F.nr.40525 Reșița

nr.74960/03.09.2024, pentru imobilul înscris în C.F.nr.47103 Reșița, întocmite de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile care răspunde în condițiile legii pentru exactitatea informațiilor și a datelor cuprinse în aceste rapoarte de evaluare, pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere a amplasamentelor afectate de realizarea proiectului proiectului " Legătură rutieră între DN 58 și Valea Țerovei (zona industrială), Municipiul Reșița", care devin Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă alocarea de la bugetul local al Municipiului Reșița pe anul 2024 a **sumei de 148.041 euro,** contravaloarea în lei se va calcula la cursul BNR de la data consemnării sumelor pe numele proprietarilor imobilelor expropriați, constituind valoarea despăgubirii ce se va acorda propietarilor din Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere, conform planului de situație.

Art. 4. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 491/2024 rămân neschimbate.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează -Direcția Buget Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane și Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 6. – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

Art. 7. - Hotărârea se comunică:

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN CONSILIUL LOCAL MUN. REȘIȚA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL RESITA
CONSILIUL LOCAL RESITA

ANEXA 1
La HCL NR. 14 /20.01.2025

LISTA

Cuprinzând imobile proprietate privată, ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, privind realizarea proiectului " Legătură rutieră între DN 58 și Valea Țerovei (zona industrială), Municipiul Reșița", cu proprietarii și titularii altor drepturi reale și suma individuală aferentă despăgubirilor

Nr. crt	Nr. de ordine	Numele si prenumele proprietarului	Nr.Top/cadastral	Nr. C.F.	Amplasament	Suprafața din acte mp		Suprafața afectată		Suprafața ramasă neexpropriată		Valoarea despagubirii euro
						Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții	
1	1	Dinulescu Vasile	46781	46781	fâneață	14.976	0	163	0	14.813	0	1.614
2	2	Mangu Eugen Laurențiu Cristian, Mangu Petruța	32543	32543	fânețe în Comoara Govândar	2.877	0	388	0	2.489	0	2.328
3	5	Gîrban Petrica, Gîrban Olimpia Daniela	45739	45739	fânețe în Comoara Govândar	7.000	0	211	0	6.789	0	1.266
4	6	Franț Petru	809/2/b/1	37174	fânețe în Comoara Govândar	8.633	0	1.006	0	7.627	0	5.131
5	7	Borlovan ValeriuToma, Borlovan Doina	41400	41400	arabil	16.790	0	1.327	0	15.463	0	6.569
6	8	Hergane Lucian Nelu, Goiți Ionel Florin	46674	46674	fânețe în Comoara Govândar	159	0	159	0	0	0	787
7	9	Hergane Lucian Nelu, Goiți Ionel Florin	45407	45407	fâneață	8.197	0	178	0	8.019	0	881
8	10	Dita Erwin, Dita Maria	809/2/b/5	45227	fânețe în Comoara Govândar	5.755	0	206	0	5.549	0	618
9	11	Muntean Ion	809/2/b/6	45233	fânețe în Comoara Govândar	14.387	0	689	0	13.698	0	2.067
10	12	Dita Erwin, Dita Maria	809/2/b/7	45239	fânețe în Comoara Govândar	11.510	0	284	0	11.226	0	852
11	13	Cruceru Gheorghe,Radu Mărioara, Vidoni Dorina, Radu Laurențiu Cătălin	809/2/b/8	37409	fânețe în Comoara Govândar	17.264	0	201	0	17.063	0	603
12	14	Raicu Ioan, Raicu Iuliana	46692	46692	fânețe în Comoara Govândar	17.158	0	525	0	16.633	0	1.575
13	15	Mercea Mărioara	809/2/b/18	39442	fânețe în Comoara Govândar	2.877	0	332	0	2.545	0	996

14	16	Bica Pavel, Bica Nadia Monica	33260	33260	fânețe în Comoara Govândar	268	0	268	0	0	0	804
15	17	Stuiber Erwin	46691	46691	fânețe în Comoara Govândar	2.772	0	73	0	2.699	0	219
16	18	Pădurean Tiberiu, Pădurean Maria	47225	47225	fânețe în Comoara Govândar	5.755	0	327	0	5.428	0	981
17	19	Pădurean Tiberiu, Pădurean Maria	47224	47224	fânețe în Comoara Govândar	2.877	0	244	0	2.633	0	732
18	20	Toader Florica, Toader Cornel	46682	46682	fânețe în Comoara Govândar	10.629	0	511	0	10.118	0	1.533
19	21	Raicu Ana, Raicu Cosmin, Raicu Iaon	46683	46683	fânețe în Comoara Govândar	11.466	0	954	0	10.512	0	2.862
20	22	Franț Traian	809/2/b/16	39562	fânețe în Comoara Govândar	5.755	0	151	0	5.604	0	453
21	23	Hrbuzaru Paul Gheorghe, Harbuzaru Mariana	809/2/b/15	38873	fânețe în Comoara Govândar	5.755	0	1.250	0	4.505	0	3.750
22	24	MODAGRI RAM S.R.L	36829	36829	fânețe în Comoara Govândar	8.098	0	359	0	7.739	0	1.077
23	25	MODAGRI RAM S.R.L	48046	48046	fânețe în Comoara Govândar	5.755	0	173	0	5.582	0	519
24	26	Rosnafszky Octavian Lucian, Rosnafszky Marinela	809/2/a/112	45571	fânețe în Comoara Govândar	5.755	0	1.319	0	4.436	0	3.957
25	27	Mâțu Bagiu Livu, Mâțu Elisabeta	45546	45546	fâneață	13.183	0	1.360	0	11.823	0	4.080
26	27a	Mâțu Bagiu Livu, Mâțu Elisabeta	1050/a	40175	pădure	6.834	0	610	0	6.224	0	1.830
27	28	Socaci Marius, Socaci Anca	40154	40154	arabil	3.168	0	84	0	3.084	0	252
28	29	Badea Manuel Cătălin, Badea Mihaela Petrica Mihai, Petrica Zenovia	405/b/2	32398	arabil în Slatina	8.632	0	896	0	7.736	0	2.688
29	30	Socaci Marius, Socaci Anca	40142	40142	arabil	3.403	0	524	0	2.879	0	1.572
30	31	Badea Manuel Cătălin, Badea Mihaela Petrica Mihai, Petrica Zenovia	406/b	38449	fânețe în Slatina	10.161	0	842	0	9.319	0	2.526
31	32	Damian Anica	407/b	37643	livadă în Slatina	9.938	0	932	0	9.006	0	2.796
32	33	Micșa Daniel Cristian	Cad: 5087, top.408/b/1/b	42952	arabil în Slatina	3.063	0	200	0	2.863	0	600
33	34	Franț Ioan	408/b/2/b	39976	fânețe în Slatina	1.962	0	106	0	1.856	0	318
34	35	Manta Dana Mihaela	cad.6147,top.408/b/1/a/1	33085	arabil în Slatina	2.057	0	237	0	1.820	0	711
35	36	Franț Ana	408/B/2/a	39975	fânețe în Slatina	5.755	0	476	0	5.279	0	1.428
36	37	Comparin Davide	cad. 6148 top: 408/b/1/a/2	33086	arabil în Slatina	2.057	0	158	0	1.899	0	474
37	38	Comparin Davide	31959	31959	arabil în Sovar	5.375	0	253	0	5.122	0	759

38	39	Comparin Davide	31960	31960	arabil în Sovar	5.375	0	234	0	5.141	0	702
39	40	Raicu Ion -fiu	410/b	38084	fânețe în Slatina	10.476	0	533	0	9.943	0	1.599
40	41	Francescu Ionel	411/b	35927	livadă în Slatina	10.578	0	632	0	9.946	0	1.896
41	42	Franț Ion	412/a	45574	fânețe în Slatina	550	0	273	0	277	0	819
42	43	Franț Domnița Mărioara, Franț Ion, Pena Mihai	412/c	37694	fânețe în Slatina	7.061	0	100	0	6.961	0	300
43	44	Franț Ioan	413/b	35753	fânețe în Slatina	8.010	0	623	0	7.387	0	1.869
44	45	Franț Mihai	415/c	40341	arabil și fânețe în Slatina	7.352	0	2.460	0	4.892	0	7.380
45	46	Roșu Traia	415/a/1	45188	fânețe în Slatina	363	0	187	0	176	0	561
46	47	Roșiu Ioan	425/c	45131	livadă în Slatina	3.518	0	1.207	0	2.311	0	3.621
47	48	Uzinele de fier și domeniile din Reșița	427/a	45575	altele	2.575	0	259	0	2.316	0	777
48	49	Franț Petru	426/a/1	45200	fânețe în Slatina	1.032	0	261	0	771	0	783
49	50	Petrica Vasile	426/a/2	45203	fânețe în Slatina	874	0	216	0	658	0	648
50	51	Lucaci Mihai	426/a/3	45197	fânețe în Slatina	868	0	115	0	753	0	345
51	52	Roșu Romulus	428/a/1	45198	fânețe în Slatina	2.446	0	1.476	0	970	0	4.428
52	53	Roșiu Petru, Roșiu Anna	46689	46689	fânețe în Slatina	1.671	0	536	0	1.135	0	1.608
53	54	Roșu Petru	46703	46703	fânețe în Slatina	1.067	0	266	0	801	0	798
54	55	Trutan Moise	426/a/6	45201	fânețe în Slatina	601	0	120	0	481	0	360
55	56	Micloșină Adriana, Micloșină Caius	425/a/7	40333	fânețe în Slatina	612	0	284	0	328	0	852
56	57	Roșiu Petru, Roșiu Anna	46677	46677	arabil în Slatina	9.710	0	235	0	9.475	0	705
57	58	Lisacenco Genoveva, Lisacenco Petre	432/c	37086	arabil în Slatina	9.596	0	1.345	0	8.251	0	4.035
58	59	Zimbran Valeriu - fiu	433/c	41847	arabil în Slatina	4.698	0	464	0	4.234	0	1.392
59	60	Kovacs Ladislau	435/b/1	34875	arabil în Slatina	5.408	0	710	0	4.698	0	2.130
60	62	Micloșină Maria, Jurcă Petru	Top: 437-Terova	34119	fânețe în Slatina	17.265	0	254	0	17.011	0	762
61	63	Damian Laura - Mirabela	438/c	45189	fânețe în Slatina	9.744	0	294	0	9.450	0	882
62	64	Zimbran Ion	438/a/1	45169	fânețe în Slatina	1.334	0	107	0	1.227	0	321
63	65	Zimbran Petru	438/a/2	45174	fânețe în Slatina	845	0	87	0	758	0	261
64	66	Zimbran Peter, Zimbran Ianos	439/B	45127	arabil în luncă	2.604	0	299	0	2.305	0	897
65	67	Zimbran Ion	440/b	37530	arabil în Slatina	13.571	0	329	0	13.242	0	987
66	68	Damian Ruja, Franț Maria, Marinescu Paraschiva, Marinescu Ion, Demian Demian	46690	46690	arabil și livadă Sovar	1.352	0	363	0	989	0	1.089
67	68a	Damian Ruja, Franț Maria, Marinescu Paraschiva, Marinescu Ion, Demian Demian	46679	46679	arabil	6.747	0	106	0	6.641	0	318

68	69	Seewald Zoltan	35374	35374	fânețe în Sovar	7.277	0	142	0	7.135	0	568
69	69a	Seewald Zoltan	45607	45607	fâneață	1.321	0	259	0	1.062	0	1.036
70	70	Meda Ioan, Arnăutu Valeria	48047	48047	livadă	13.618	0	526	0	13.092	0	2.104
71	70a	Meda Ioan, Arnăutu Valeria	48048	48048	livadă	2570	0	168	0	2402	0	672
72	71	Feith Maria, Feith Ernest	444/b/7 - cad.5135	45165	arabil și livadă Slatina	1.200	0	79	0	1.121	0	316
73	73	Mosor Florin - Adrian, Balint Ionela - Ramona	444/b/4	45182	arabil și livadă Slatina	1.200	0	232	0	968	0	928
74	75	Franț Ion	447/a	34928	arabil în Slatina	5.755	0	518	0	5.237	0	2.072
75	76	Dorobanțu Marin	1096/446	45512	arabil	3.272	0	404	0	2.868	0	2.020
76	76a	Tuță Ionel - Adelin, Tuță Aneta -Ani	45511	45511	livadă	2.483	0	277	0	2.206	0	1.385
77	77	Zimbran Vasile	447/b/1	45133	fânețe în Slatina	1.126	0	67	0	1.059	0	335
78	78	Anca Ovidiu Vasile	40266	40266	fâneață	1.400	0	147	0	1.253	0	735
79	79	Anca Ovidiu Vasile	40167	40167	fâneață	13.132	0	674	0	12.458	0	3.370
80	79a	Dumitriu Cosmin Ionuț	40265	40265	fâneață	2.300	0	39	0	2.261	0	195
81	80	Dumitriu Emilia, Dumitriu Dorel Spiru, Dorobanțu C-tin - Ghorghe	47103	47103	curți construcții	9.540	1819	270	0	9.270	1819	1.633
82	81	Zibran Dorel Mihai	449/c/1	37652	fânețe în Slatina	6.697	0	852	0	5.845	0	4.260
83	82	Tuță Ionel - Adelin	45900	45900	fânețe în Slatina	7.030	0	118	0	6.912	0	590
84	83	SOCIETATEA PRO-ELECTRO-CONS SRL	40525	40525	fânețe în Slatina	672	0	20	0	652	0	100
85	84	Dinulescu Vasile	30534-Ezeriș	30534	fâneață	3.555	0	68	0	3.487	0	673
86	85	SC LISIPROD SRL	33115	33115	curți construcții	2.192	0	14	0	2.178	0	70
87	86	Roșu Mihai	450/a/1	45172	fânețe în Slatina	1.165	0	464	0	701	0	2.320
88	87a	Mihart Iulian, Mihart Gabriela	40524	40524	fânețe în Comoara Govândar	1.000	0	156	0	844	0	936
89	87b	Calomfirescu Virginia, Calomfirescu	44064	44064	fâneață	5.755	0	87	0	5.668	0	522
90	87c	Ciurea Cosmin	47606	47606	fânețe în Comoara Govândar	641	0	13	0	628	0	78
91	87d	Pelecaci Vasile -Florin	38280	38280	livadă	5.755	0	392	0	5.363	0	3.881
92	61	Mun. Reșița	809/2/b/19	867 Terova	-	75.855	0	226	0	-	-	0
93	72	Mun. Reșița	809/2/b/19	867 Terova	-	75.855	0	148	0	-	-	0
94	74	Mun. Reșița	809/2/b/19	867 Terova	-	75.855	0	172	0	-	-	0
95	87	Mun. Reșița -domeniul public	30643	30643	arabil în sovar	3.630	0	873	0	2.757	0	0
96	88	Mun.Reșița	809/2/b/19	867 Terova	-	75.855	0	318	0	-	0	0
97	90	Mun. Reșița	809/2/b/19	867 Terova	-	75.855	0	54	0	-	0	0
98	91	Mun. Reșița	809/2/b/19	867 Terova	-	75.855	0	504	0	-	0	0
99	92	Mu.Reșița	809/2/b/19	867 Terova	-	3.815	0	239	0	3.576	0	0
100	93	Com.Câlnic, Lotul Zootehnic	809/2/a/88	35567	fânețe în Comoara	32.001	0	946	0	31.055	0	0
101	94	Mun.Reșița	809/2/b/19	867 Terova	-	75.855	0	21	0	-	0	0

102	95	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	3.370	0	-	0	0
103	96	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	1.439	0	-	0	0
104	97	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	114	0	-	0	0
105	98	Mun.Resita	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	23	0	-	0	0
106	99	Mun.Resita	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	40	0	-	0	0
107	100	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	48	0	-	0	0
108	101	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	140	0	-	0	0
109	102	Mun.Resita	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	17	0	-	0	0
110	103	Mun.Resita	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	43	0	-	0	0
111	104	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	185	0	-	0	0
112	105	Mun. Reşiţa	46181	46181	curţi construcţii	298	19	214	0	84	19	0
113	106	Mun. Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	17	0	-	0	0
114	107	Mun. Reşiţa -domeniul public	44558	44558	drum -5119 curţi construcţii -2986	8.105	0	838	0	7.267	0	0
115	108	Mun. Reşiţa -domeniul public	42531	42531	drum	39.886	0	35.321	0	4.565	0	0
116	109	Mun. Reşiţa -domeniul public	42530	42530	drum	5.480	0	5.356	0	124	0	0
117	110	Statul Român	414/a-Ţerova	45578	altele	8.963	0	792	0	8.171	0	0
118	111	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	291	0	-	0	0
119	112	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	288	0	-	0	0
120	113	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	680	0	-	0	0
121	114	Statul Român, drept de administrare Mun. Reşiţa	cad.6122. top.346/4	45178	arabil în Sovar	660	0	450	0	210	0	0
122	115	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	870	0	-	0	0
123	116	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	34	0	-	0	0
124	117	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	369	0	-	0	0
125	118	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	171	0	-	0	0
126	119	Mun. Reşiţa -domeniul public	47132	47132	arabil - 23 fâneaţă - 26	49	0	36	0	13	0	0
127	120	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	48	0	-	0	0
128	121	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	94	0	-	0	0
129	122	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	4	0	-	0	0
130	123	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	4	0	-	0	0
131	124	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867Ţerova	-	75.855	0	24	0	-	0	0
132	125	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	13	0	-	0	0
133	127	Mun.Reşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	3	0	-	0	0
134	128	Com.Câlnic, Lotul Zootehnic	809/2/a/88	35567	fâneţe în Comoara Govândar	32.001	0	4.211	0	-	0	0
135	129	Mun. Reeşiţa	809/2/b/19	867 Ţerova	-	75.855	0	160	0	-	0	0
136	130	Mun. Reşiţa -domeniul privat	42551	42551	păşune	130.000	0	3	0	-	0	0

137	133	Comuna Ezeriş	Top.226/3/5/a/../b/2/1 nr.cad.288	1762Ezeriş	păşune	1.255.456	0	1.203	0	1.254.253	0	11.910
138	135	Statul Român	46698	46698	fâneaţă	49.990	0	1.359	0	48.631	0	0

TOTAL **100.110 m²** **148.041 euro**

Director Executiv
Gârtoi Marius Liviu

Şef Serviciu
Călin Ramona Daniela

Inspector
Bîrsan Adela

ROMÂNIA Consiliul Local NR. 5 jud. Caraş-Severin - Municipiul Reşiţa

Director Executiv
Asofroniei Uzun Maria

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL AL MUN. REŞIŢA JUD. CARAŞ-SEVERIN

Anexa la HCL nr 14/20.01.2025

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița
Str Petru Maior, nr 2, tel fax. 0255-212483
Email patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 2734
Ziua 15 Luna 01 Anul 2025

RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip:	***Teren extravilan***
Adresa:	*Resita, Km. 8; CF 40525*
Suprafata teren (mp):	*20 din 672*
Numar cadastral:	*Cad./top.40525*

Luna si anul elaborarii:	***12.01.2025***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Solicitare prestari servicii:	**FN/12.01.2025**

Elaborator: ***ANEVAR***

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ONG
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

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 12.01.2025 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4.9731 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1.
Judetul Caras-Severin, CP 320184

in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					12.01.2025			
			Teren extravilan Suprafata teren (mp): 20 din 672 Adresa: Resita, Km. 8; CF 40525	Societatea PRO_ELECTRO-CONS SRL	100	497		

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 vanzari-cumpararii.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere**, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

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

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

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

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

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

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	**Teren extravilan**
Suprafata terenului mp.:	**20 din 672**
Numar cadastral:	**Cad./top.40525**
Carte Funciara	**CF 40525 Cad/Top 40525**
Adresa:	**Resita, Km. 8; CF 40525**
Document de proprietate:	**Cad./top.40525**
Proprietar actual:	**Societatea PRO_ELECTRO-CONS SRL**

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

Document de proprietate:	CF 40525 Cad/Top 40525	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad./top.40525
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	RELEVEU CADASTRAL
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului

Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan" . Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona linistita la limita intravilanului, in cadrul municipiului Resita, km.8. Accesul se face pe o sosea pietruita din drumul national DN 58.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

Fanat in Comoara Govandari

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).

Evaluator autorizat POTOCEAN DOREL VASILE Legitimatia Nr. 15514 Valabil 2025 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF ANEVAR • ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ROMÂNIA JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN MUN. LOCALITATEA CONSILIUL LOCAL

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	5.00	EUR/mp

unde Vupt=valoarea unitara a terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valori unitare de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este adecvata scopului evaluarii.

Valoarea de piata a terenului este:	**5.00**	**EUR/mp**	sau	**24.87**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**20**	**mp**			

Val.de piata a terenului Vpt=	**497**	**LEI**
	100	**EUR**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

8. Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul
Ing. Potocean Dorel *in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.* 15514 inginer
Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si ca nu am nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

Anexa la HCL nr. 14/20.01.2025

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

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

Proprietar: *Societatea PRO_ELECTRO-CONS SRL*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: Resita, Km. 8; CF 40525
Numărul cadastral şi al parcelei: Cad./top.40525
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 20 din 672 [mp]

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA • ANEVAR • Evaluator autorizat POTOCEAN DOREL VASILE Legitimaţia Nr. 15344 Valabil 2025 Specializarea: EI, EPI, EBM, EIS

7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				nu
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				nu
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				nu
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime construibil, conform PUG** (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje		
13.	**Perspectiva socială sau urbanistică a zonei** (*pentru determinarea lui **Cr***):				
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;			X	
	- spaţii industriale, depozite.				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafața de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecineaza cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia.
Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate.
Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei.
Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terova este un afluent al Barzavei.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
REIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
BUCUR LUCIAN OVIDIU

POTOCEAN DOREL VASILE
Evaluator Autorizat
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIT

Anexa la HCL nr. 14/20.01.2025

ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului **s** şi a valorilor **Vuct1...n** şi **Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parţial, închiriat, proprietate în cotă indiviză s.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, staţiune tuistică de interes national/local ...) şi judetul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Dr.Terovei si Terova Tarina	Valea terovei	Calea Terovei
4.	Suprafaţa terenului [mp].	4755	11510	11000
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	fara	fara	fara
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent drum pietruit	rutier adiacent drum pietruit	rutier adiacent drum pietruit
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [Euro/mp].	**5**	**4.00**	**4**
	oferte*)	**0.8**	**0.9**	**0.9**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie	**4.00**	**3.60**	**3.60**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Publi24.ro/iul. 2024**	**Publi24.ro/mart. 2024**	**Publi24.ro/iul. 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 comparatie include TVA.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimaţia Nr. 15314
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIS
ANEVAR • VIRMOTOR

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
PEŢA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ROMÂNIA JUD. CARAŞ-SEVERIN MUN. REŞIŢA CONSILIUL LOCAL

Anexo la HCL nr. 14/20.01.2025

ANEXA 5 - *Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa*

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren **1**	Teren **2**	Teren **3**
	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		**4**	**4**	**4**
1	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.		Publi24.ro/iul. 2024	Publi24.ro/mart. 2024	Publi24.ro/iul. 2024
	corectie procentuala		0.00%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		**4.00**	**3.60**	**3.60**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Centura	Dr.Terovei si Terova Tarina	Valea terovei	Calea Terovei
	corectie procentuala		20%	20%	20%
	corectie bruta		0.80	0.72	0.72
	Pret corectat		**4.80**	**4.32**	**4.32**
3	Suprafaţa terenului [mp]	20 din 672	4755	11510	11000
	corectie procentuala		5%	20%	20%
	corectie bruta		0.24	0.86	0.86
	Pret corectat		**5.04**	**5.18**	**5.18**
4	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		**5.04**	**5.18**	**5.18**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	fara	fara	fara	fara
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		**5.04**	**5.18**	**5.18**
6	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent, drum pietruit pana la DN 58	rutier adiacent drum pietruit	rutier adiacent drum pietruit	rutier adiacent drum pietruit
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		**5.04**	**5.18**	**5.18**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor		**5.04**	**5.18**	**5.18**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**1.04**	**1.58**	**1.58**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=		**5.00**	**EUR/ mp**	

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM, ANEVAR

Anexa la HCL nr. 14/20.01.2025

Anexa 6: **Calculul valorii de piata a terenului**

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii	*12.01.2025*
Curs LEU/EUR la B.N.R. la data evaluarii	*4.9731*

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a deteminat in urma aplicarii metodei comparatiei directe utilizand tehnici cantitative.

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

Vuct = **5.00** EUR/m.p.

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

Vuct = **25** LEI/m.p.

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct **5** **EUR/mp**

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul

Valoarea de piata a terenului este	**5**	**EUR/mp**	**sau**	**25**	**LEI/m.p.**

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

Suprafata terenului (mp.)	20.00	mp				
Val.de piata a terenului Vpt=	497	LEI	*sau*	100	EUR	
Pret/mp:	5	*EUR/mp*				

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ONAVROM
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15314
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN MUN. REȘIȚA CONSILIUL LOCAL

Anexa la HCL nr 14/ 20.01.2025

1/3/24 6:52 PM Vand teren extravilan 4755.0 mp • Resita, Caras-Severin - Publi24

24

Terenuri 5 euro mp.Km.9,Dr.Terovei si Terova Tarina Comision ZERO Cump

23 775 EUR

Caras-Severin, Resita Vezi pe hartă

Specificații

Suprafata terenului

4755.0 m

8/31/24, 9:31 AM 11 510 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Terova - 886649

storia

ACTIV IMOB - CASA te bucuri

Înapoi la listă

Resita, Teren Drept Intravilan, 11510 Mp., 4 EuroMp., Valea Terovei

46 000 € 4 €/m²

Resita, Caras-Severin

Teren de vânzare

11510m²

Tip teren:	fără informații
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	11.510 m²
Dimensiuni:	deschidere 50 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat, nepavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	gaz, electricitate
Tip vânzător:	agenție

26/24, 7:37 PM 4 755 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Strada Io

storia

Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Caras-Severin > Resit

Terenuri 5 euro mp.Km.9,Dr.Terovei si Terova UberlandComision ZERO Cum

Strada Ion Luca Caragiale, Resita, Caras-Severin

19 000 €

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Anexa la HCL nr 14/20.01.2025

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ PE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	1043
Ziua	15
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100184818763

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40525 Reşiţa

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:13240 UAT Resita
Nr. cadastral vechi:4716
Nr. topografic:809/2/b/42/4

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	40525	672	Finat in Comoara Govandar

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28431 / 27/07/2020		
Act Notarial nr. 2381, din 23/07/2020 emis de Popescu Rodica;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SOCIETATEA PRO-ELECTRO-CONS SRL**, CIF:21631160	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
15532 / 27/11/2006		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere prin parcela nr topo 809/2/b/42/4 cu lungimea de 34 m si latimea de 3 m in fav parcelei nr topo 809/2/b/42/7 din CF 13245 conf planului reprezentat cu culoare galbena.	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13240 UAT Resita)	
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere prin parcela nr topo 809/2/b/42/4 cu lungimea de 54,40 m si latimea de 3 m in fav parcelei nr topo 809/2/b/42/6 din CF 13244 conf planului reprezentat cu culoare galbena.	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13240 UAT Resita)	
C3	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere prin parcela nr topo 809/2/b/42/4 cu lungimea de 87,56 m si latimea de 3 m in fav parcelei nr topo 809/2/b/42/5 din CF13243 conf planului reprezentat cu culoare galbena.	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13240 UAT Resita)	
C4	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere prin parcela nr topo 809/2/b/42/4 cu lungimea de 102,36 m si latimea de 3 m in fav parcelei nr topo 809/2/b/42/3 din CF 13242 conf planului reprezentat cu culoare galbena.	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13240 UAT Resita)	
C5	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere prin parcela nr topo 809/2/b/42/4 cu lungimea de 120,03 m si latimea de 3 m in fav parcelei nr topo 809/2/b/42/2 din CF 855 conf planului reprezentat cu culoare galbena	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13240 UAT Resita)	

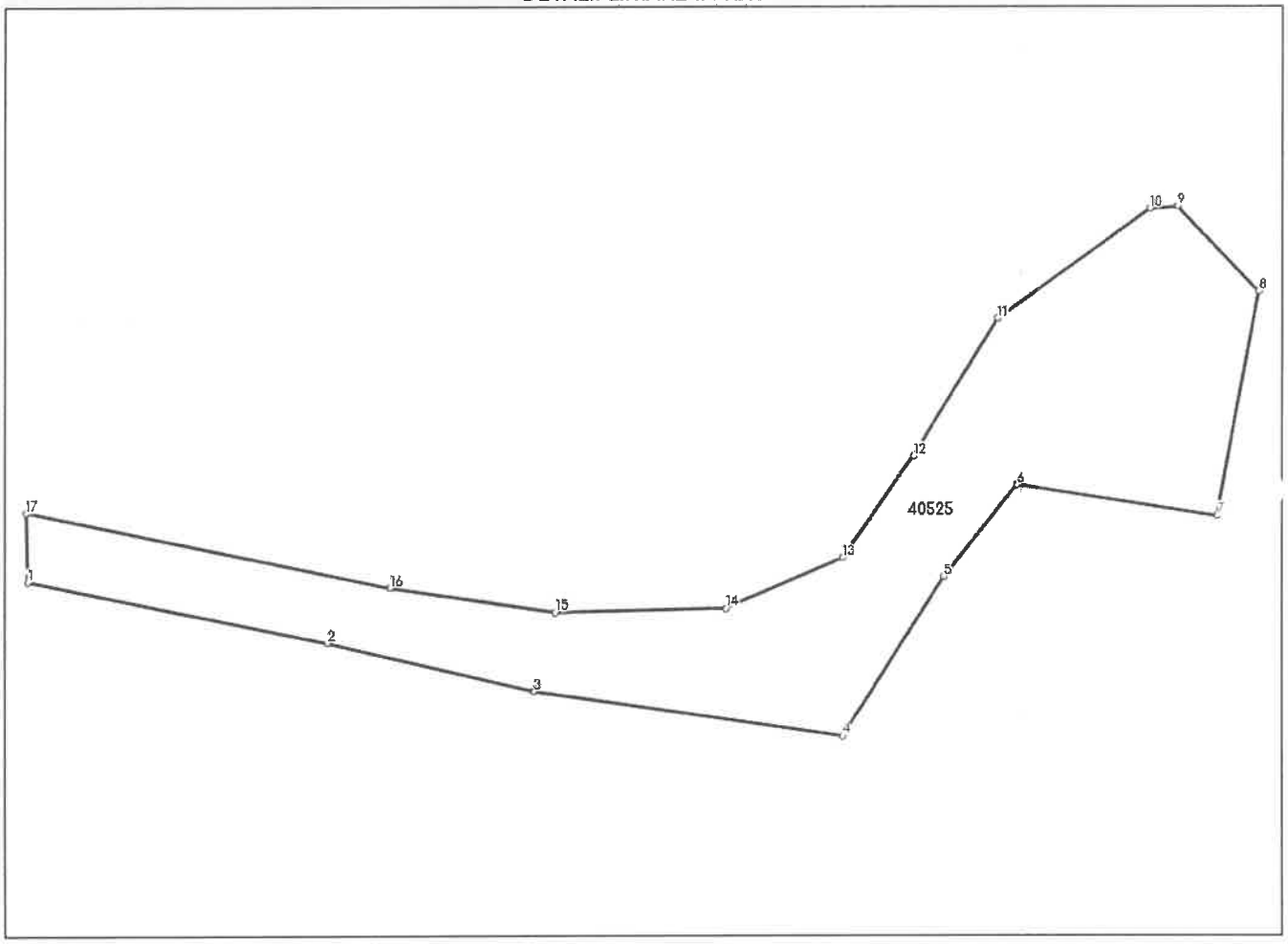
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
40525	672	Finat in Comoara Govandar

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	-	672	-	-	809/2/b/42/4	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	14.0

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
3	4	20.38
4	5	12.266
5	6	7.578
6	7	13.3
7	8	14.81
8	9	7.644
9	10	1.808
10	11	12.177
11	12	10.493
12	13	8.064
13	14	8.314
14	15	11.145
15	16	11.026
16	17	24.3
17	1	4.483

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
15/01/2025, 09:57

PÂNDEI VĂDRARIU
SOFICA PETRONELA
Referent

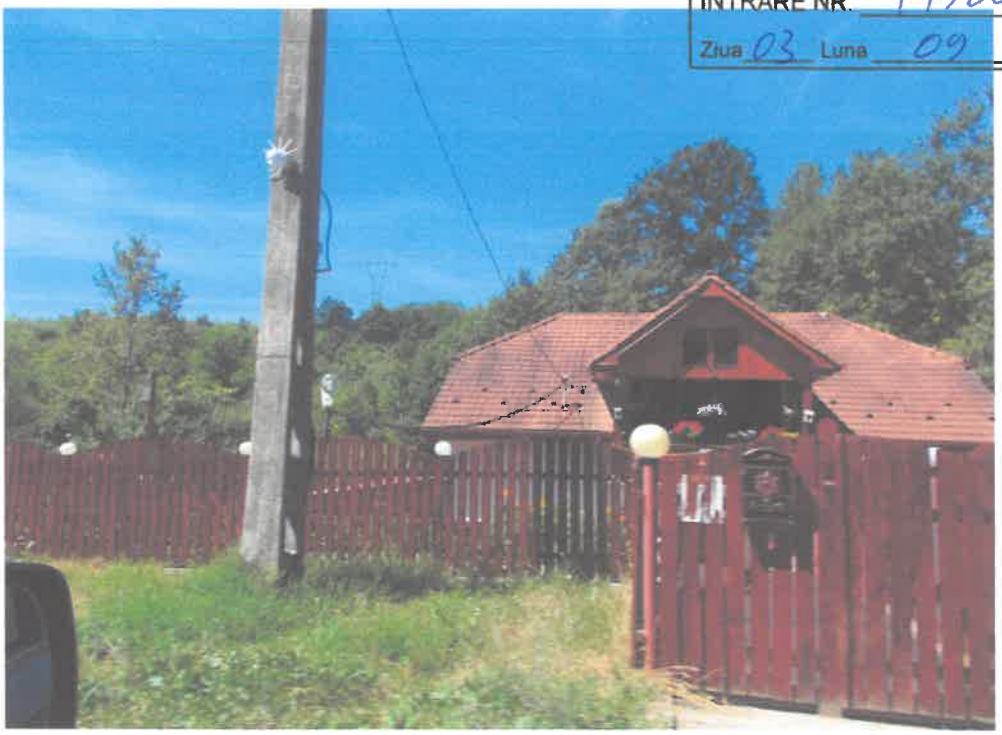
PRESEDINTE DE ŞEDINTĂ,
PEIA LUCIA ELENIA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Anexa la Hcl nr 14/20.01.2025

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str Petru Maior, nr 2, tel fax: 0255-212483
Email patrimoniu@primariaresita.ro
INTRARE NR. 74960
Ziua 03 Luna 09 Anul 2024

85



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip:	***Teren extravilan***
Adresa:	*Resita, Km. 8; CF 47103*
Suprafata teren (mp):	*270 din 9540*
Numar cadastral:	*Cad./top.47103*

Luna si anul elaborarii:	***26.08.2024***
Client:	**PRIMARIA RESITA**
Destinatarul lucrarii:	**PRIMARIA RESITA**
Solicitare prestari servicii:	**55533/20.06.2024**

Elaborator: ***ANEVAR***

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
• ANEVAR •

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 26.08.2024 respectiv data la care s-a finalizat inspectia la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii.

Cursul valuatar utilizat :

1 EUR = 4.9753 LEI

1.2 Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea: PRIMARIA RESITA
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1.
Judetul Caras-Severin, CP 320184

in calitate de client: PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentei lucrari, este: PRIMARIA RESITA

2. Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	vanzare cumparare		Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata			
					EUR	LEI		
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:					26.08.2024			
			Teren extravilan Suprafata teren (mp): 270 din 9540 Adresa: Resita, Km. 8; CF 47103	DUMITiRU EMILIA, DUMITRIU DOREL SPIRU, DOROBANTU CONSTANTIN GHEORGHE	**1,633**	**8,124**		
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 vanzari-cumparari.

Baza de evaluare : **Valoarea de piata, care reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere**, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

4. Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

Raportul este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat (in intregul sau, partial, sau proportii rezultate din el, sau alte aspecte reiesite din raport) de catre client in alte scopuri si nu poate fi dat publicitatii.

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

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

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

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

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

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele descrise si nu exista [illegible]

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR IMOBILIARI ANEVAR
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF

5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	**Teren extravilan**
Suprafata terenului mp.:	**270 din 9540**
Numar cadastral:	**Cad./top.47103**
Carte Funciara	**CF 47103 Cad/Top 47103**
Adresa:	**Resita, Km. 8; CF 47103**
Document de proprietate:	**Cad./top.47103**
Proprietar actual:	**DUMITiRU EMILIA, DUMITRIU DOREL SPIRU, DOROBANTU CONSTANTIN GHEORGHE**

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

Document de proprietate:	CF 47103 Cad/Top 47103	
Documentatie cadastrala:	Nr. Cad.	Cad./top.47103
Releveul bunului imobil (planuri sau desene):	DA	RELEVEU CADASTRAL
Alte documente:	Extras de Carte Funciara	

Evaluarea se efecteaza in ipoteza „ liber de sarcini „.

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

6. Etapa II: Inspectia la fata locului

Inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii a fost efectuata de evaluator impreuna cu clientul. Rezultatele inspectiei la fata locului sunt cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor si informatii necesare pentru evaluarea proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan" . Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta dintre actele si documentele puse la dispozitie de catre client cu situatia de pe teren, precum si urmatoarele aspecte:

Locatia:

- terenul este amplasat intr-o zona linistita la limita intravilanului, in cadrul municipiului Resita, km.8. Accesul se face pe o sosea pietruita din drumul national DN 58.

Probleme de mediu:

- nu este cazul

Utilizarea actuala si potentiala:

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 3 este prezentat modul de determinare al valorii de piata prin metoda comparatiilor directe (Vupct).

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ERI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vupct=	6.05	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:	**6.05**	**EUR/mp**	sau	**30.09**	**LEI/mp**
Suprafata terenului :	**270**	**mp**			

Val.de piata a terenului Vpt=	**8,124**	**LEI**
	1,633	**EUR**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

8. Declaratia de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de subsemnatul Ing. Potocean Dorel *in calitate de elaborator, membru ANEVAR nr.* 15514 inginer

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ROMANIA JUD. CARAS-SEVERIN MUN. LOCALITATEA RESITA CONSILIUL LOCAL

Anexa la HCL nr. 14/20.01.2025

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

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

Proprietar: *DUMITIRU EMILIA, DUMITRIU DOREL SPIRU,*
Amplasamentul proprietăţii/Adresa: Resita, Km. 8; CF 47103
Numărul cadastral şi al parcelei: Cad./top.47103
Suprafaţa terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 270 din 9540 [mp]

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM, EB
ANEVAR • VIVANDA

7.	**Gradul de poluare a zonei cu factori** , se apreciază gravitatea fenomenului (*pentru determinarea lui **P***):				
	- sonori (industriali, de circulaţie aeriană, feroviară, rutieră ş. a.)				
	- gazoşi				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri şi infestări (abatoare, gropi de gunoi ş. a.)				
8.	**Accesul terenului la retelele de transport** (*pentru determinarea lui **A***):				
	- rutier (adiacent)			X	
	- feroviar (până la 2 km faţă de staţie)				
	- fluvial (până la 5 km faţă de port)				nu
	-maritim (până la 10 km faţă de port)				nu
	-aerian (până la 10 km faţă de aeroport)				nu
9.	**Ponderea suprafeţei construibile a terenului - POT**	%		Construibil peste 60%	
10.	**Caracteristicile geotehnice ale terenului** (*pentru determinarea lui **F***):				
	- construibil normal		X		
11.	**Gradul seismic al zonei -grade Mercalli**		7,5		
12.	**Regimul de înălţime construibil, conform PUG** (pentru determinarea	nr. etaje	P+1.....3 etaje		
13.	**Perspectiva socială sau urbanistică a zonei** (*pentru determinarea lui **Cr***):				
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice				
	- localităţi cu mono-industrie mare			X	
	- localităţi cu şomaj ridicat			X	
	- localităţi cu poluare deosebită a				
14.	**Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG** (*pentru determinarea lui **U**, în corelare cu poziţia **1** de mai sus*):				
	- locuinţe;			X	
	- comerţ, birouri;			X	
	- prestări servicii;			X	
	- spaţii industriale, depozite,				
15.	**Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare**				

Aflat în sud-vestul României, Judeţul Caraş-Severin are o suprafaţa de 8.520 km2, care reprezintă 3,6% din suprafaţa totală a ţării. Judeţul se învecineaza cu Judeţul Timiş, Judeţul Hunedoara, Judeţul Gorj, Judeţul Mehedinţi iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a judeţului se compune din: 8 oraşe, 69 comune şi 287 sate. Municipiul Reşiţa, reşedinţa judeţului Caraş-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a judeţului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit şi cu obiective turistice atrăgătoare. Reşiţa este cel mai vechi centru siderurgic al României şi una din cele mai importante cetăţi industriale din sud-estul Europei.

Oraşul are formă simplă fiind aşezat în mare parte pe dealuri şi văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul oraşului, din Munţii Semenic. Astfel că drumul principal urmăreşte şi el traseul format de râul Bârzava. Între văile Terova este un afluent al Barzavei.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR IMOBILIARI DIN ROMÂNIA
DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM, EIE
ANEVAR

Anexa la HCL nr. 14/20.01.2025

ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informaţii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	**Informaţii necesare pentru aplicarea metodei comparaţiei relative** (*pentru determinarea coeficientului s şi a valorilor* ***Vuct1...n*** *şi* ***Vuct***):			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parţial, închiriat, proprietate în cotă indiviză s.a.)	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localităţii, categoria localităţii (municipiu, oraş, comună, sat, staţiune tuistică de interes national/local ...) si judetul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Dr.Terovei si Terova Tarina	Valea terovei	Calea Terovei
4.	Suprafaţa terenului [mp].	4755	11510	11000
5.	Forma şi geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	fara	fara	fara
7.	Accesul şi distanţa de la teren, după caz, la reţelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent drum pietruit	rutier adiacent drum pietruit	rutier adiacent drum pietruit
8.	- Valoarea unitară de piaţă a terenului similar – [Euro/mp].	**5**	**4.00**	**4**
	oferte*)	**0.8**	**0.9**	**0.9**
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie	**4.00**	**3.60**	**3.60**
	- Data înregistrării informaţiei, a valabilităţii ofertei şi sursa informării.	**Publi24.ro/iul. 2024**	**Publi24.ro/mart. 2024**	**Publi24.ro/iul. 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 comparatie include TVA.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 15514
Valabil 2024
Atribuții: EI, EPI, EBM, EIF
ANEVAR • ROMÂNIA

PRESEDINTE DE SEDINTA,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

JUD. CARAȘ-SEVERIN MUN. REȘIȚA CONSILIUL LOCAL ROMÂNIA

Anexa la HCL nr. 14/20.01.2025

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].		4	4	4
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Publi24.ro/iul. 2024	Publi24.ro/mart. 2024	Publi24.ro/iul. 2024
	corectie procentuala		0.00%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		**4.00**	**3.60**	**3.60**
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Centura	Dr.Terovei si Terova Tarina	Valea terovei	Calea Terovei
	corectie procentuala		20%	20%	20%
	corectie bruta		0.80	0.72	0.72
	Pret corectat		**4.80**	**4.32**	**4.32**
3	Suprafața terenului [mp]	270 din 9540	4755	11510	11000
	corectie procentuala		5%	20%	20%
	corectie bruta		0.24	0.86	0.86
	Pret corectat		**5.04**	**5.18**	**5.18**
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		**5.04**	**5.18**	**5.18**
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	curti constructii-teren partial imprejmuit	fara	fara	fara
	corectie procentuala		20%	20%	20%
	corectie bruta		1.01	1.04	1.04
	Pret corectat		**6.05**	**6.22**	**6.22**
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent, drum pietruit pana la DN 58	rutier adiacent drum pietruit	rutier adiacent drum pietruit	rutier adiacent drum pietruit
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		**6.05**	**6.22**	**6.22**
	Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor		**6.05**	**6.22**	**6.22**
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		**2.05**	**2.62**	**2.62**
	Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=		**6.05**	**EUR/ mp**	

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 1551
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBK
ANEVAR

Anexa la HCL nr. 14/2001-2025

Anexa 6: **Calculul valorii de piata a terenului**

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii	*26.08.2024*
Curs LEU/EUR la B.N.R. la data evaluarii	*4.9753*

Determinarea Vuct

Valoarea de piata de comparatie s-a deteminat in urma aplicarii metodei comparatiei directe utilizand tehnici cantitative.

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

Vuct = **6.05** EUR/m.p.

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

Vuct = **30** LEI/m.p.

RECONCILIEREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct **6** **EUR/mp**

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul

Valoarea de piata a terenului este	**6**	**EUR/mp**	**sau**	**30**	**LEI/m.p.**

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

Suprafata terenului (mp.)	**270.00**	**mp**				
Val.de piata a terenului Vpt=	**8,124**	**LEI**	***sau***	**1,633**	**EUR**	
Pret/mp:	**6**	***EUR/mp***				

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POTOCEAN DOREL VASILE
Legitimația Nr. 16514
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM, LPE
ANEVAR • VALMAROM

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN MUN. REȘIȚA CONSILIUL LOCAL

Anexa la HCL nr. 14/20.01.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Anexa la HCL nr. 14/20.01.2023

7/3/24 6:52 PM Vand teren extravilan 4755.0 mp - Resita Caras-Severin - Publi24

24

Terenuri 5 euro mp.Km.9,Dr.Terovei si Terova Tarina Comision ZERO Cump

23 775 EUR

Caras-Severin Resita Vezi pe hartă

Specificații

Suprafata terenului

4755.0 m

8/31/24, 9:01 AM 11 510 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Terova - 88564

storia

ACTIV IMOB - CASA la bucuri

Inapoi la lista

Resita, Teren Drept Intravilan, 11510 Mp., 4 EuroMp., Valea Terovei

46 000 € 4 €/m²

Resita, Caras-Severin

Teren de vânzare

11510m²

Tip teren:	fără informații
Locatie:	urbana
Suprafață utilă:	11 510 m²
Dimensiune:	deschidere 60 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat, nepavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	gaz, electricitate
Tip vânzător:	agenție

26/24, 7:37 PM 4 755 m², teren de vanzare - Caras-Severin (judet), Strada Io

storia

Inapoi la lista Terenuri de vânzare > Caras-Severin > Resit

Terenuri 5 euro mp.Km.9,Dr.Terovei si Terova UberlandComision ZERO Cum

Strada Ion Luca Caragiale, Resita, Caras-Severin

19 000 €

PRESEDINTE DE SEDINTA,
REIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

MUN. RESITA JUD. CARAS-SEVERIN

Anexa la HCL nr. 14 / 20.01. 2025

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

Nr. cerere	55002
Ziua	11
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100176335714

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47103 Reşiţa

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Terova, Jud. Caraş-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	47103	9.540	Teren imprejmuit; Partial imprejmuit

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	47103-C1	Loc. Terova, Jud. Caraş-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1353 mp; Punct de sacrificare animale
A1.5	47103-C5	Loc. Terova, Jud. Caraş-Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:291 mp; Anexa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52071 / 22/09/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 22/09/2021 emis de PFA ALBAI NELU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE CADASTRALA, din 22/09/2021 emis de PFA ALBAI NELU;		
B1	se actualizeaza CFE 37276 RESITA si CFE 37190 RESITA (provenite din conversile filelor de carte funciara pe hirtie 1104 si 1105 Terova) in sensul ca imobilele ,Arabil in Slatina si Punct de sacrificare animale cu teren , cu nr topo1060/347/a si 450/a/2 primesc identificatorul electronic cadastral ,,47103 RESITA ", in baza Documentatiei Cadastrale avizata de OCPI C-S	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- in seria rangului cu incheierea de carte funciara 32293 si 32294/2012- - cumparare act 2538/2012, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/4	A1, A1.1
	1) **DUMITRIU EMILIA**, n.DOROBANTU si sotul 2) **DUMITRIU DOREL-SPIRU**, ,bun comun	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE- in seria rangului cu incheierea de carte funciara 32293 si 32294/2012- - cumparare act 2538/2012, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4	A1, A1.1
	1) **DOROBANŢU CONSTANTIN-GHEORGHE**	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- in seria rangului cu incheierea de carte funciara 47444 si 47445/2014 - donatie act 3284/2014, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4	A1, A1.1
	1) **DOROBANŢU CONSTANTIN-GHEORGHE**	
Act Administrativ nr. 62045, din 03/09/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA;		
B5	se inscrie constructia ,,C 5 -anexa ", in baza Certificatului de Atestare Fiscala , prevazut de art.37 ,alin.2 din Lg.7/1996 ,republicata , modificata si completata .	A1, A1.5
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE- in cond. art.37 ,alin.2 din Lg. 7/1996 ,republicata ,modificata si completata ., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.5
	1) **DUMITRIU EMILIA**, n.DOROBANTU si sotul 2) **DUMITRIU DOREL-SPIRU** 3) **DOROBANŢU CONSTANTIN-GHEORGHE**	

C. Partea III. SARCINI .

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

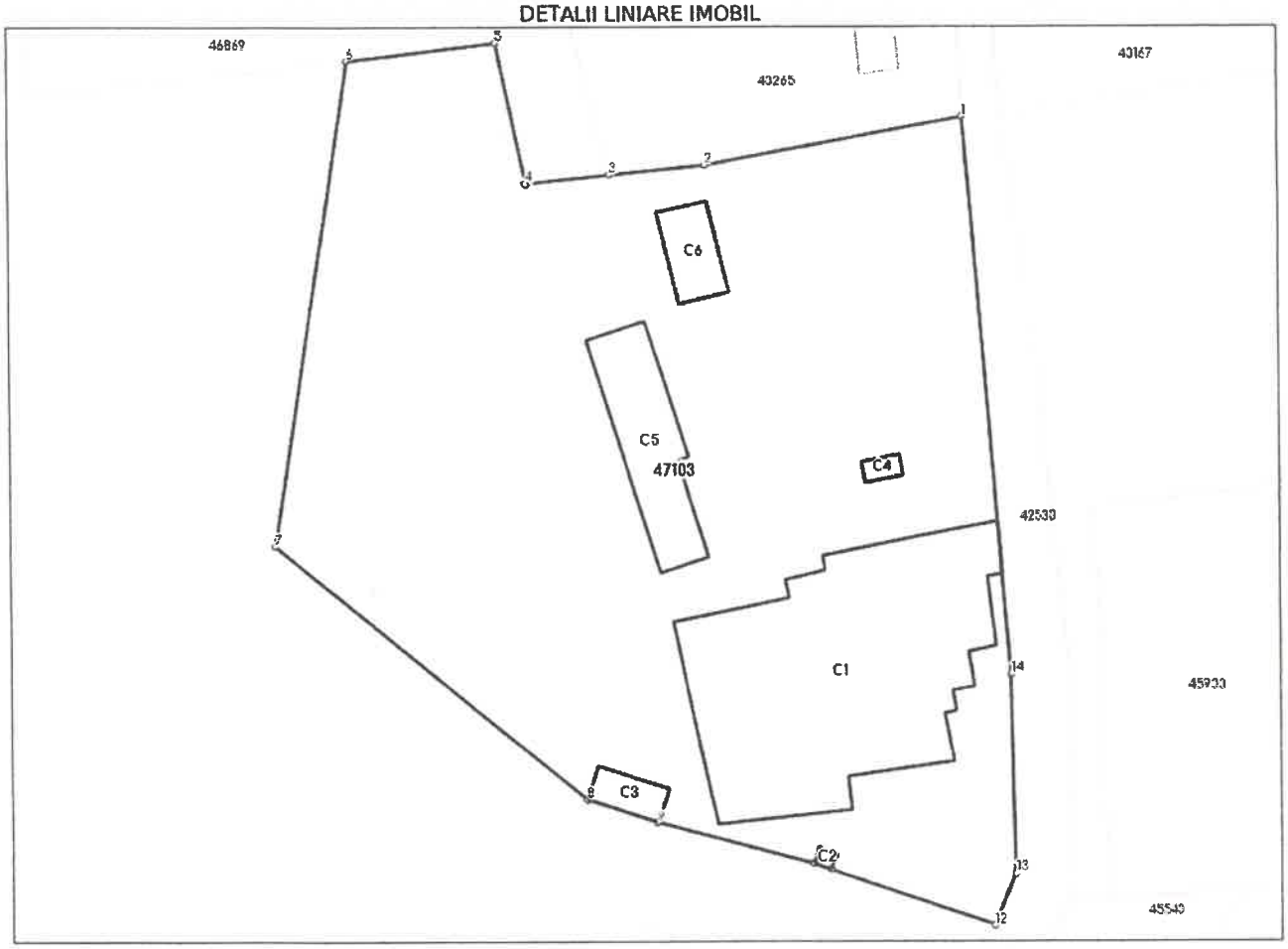
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
47103	9.540	Partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.819	-	-	1060/347/a, 450/a/2	
2	curti constructii	DA	7.721	-	-	1060/347/a, 450/a/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	47103-C1	constructii industriale si edilitare	1.353	Cu acte	S. construita la sol:1353 mp; Punct de sacrificare animale
A1.2	47103-C2	constructii anexa	7	Fara acte	S. construita la sol:7 mp; Casa poarta
A1.3	47103-C3	constructii anexa	55	Fara acte	S. construita la sol:55 mp; Anexa
A1.4	47103-C4	constructii anexa	17	Fara acte	S. construita la sol:17 mp; Anexa
A1.5	47103-C5	constructii anexa	291	Cu acte	S. construita la sol:291 mp; Anexa
A1.6	47103-C6	constructii anexa	96	Fara acte	S. construita la sol:96 mp; Anexa

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

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	37.946
2	3	13.843
3	4	12.161
4	5	20.767
5	6	21.822
6	7	71.01
7	8	57.848
8	9	10.691
9	10	23.323
10	11	2.676
11	12	25.058
12	13	8.058
13	14	28.813
14	1	80.826

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
11/09/2024, 11:36

PRESEDINTE DE SEDINTA,
PEIA LUCIA ELENA CARMEN

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

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