



**HOTĂRÂREA NR. 248  
DIN 28.05.2026**

**privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 471 mp identificat în CF nr. 48648 Reșița, nr. cad 48648, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, str. Poiana Golului, nr. 24, către BALAN LĂCRĂMIOARA proprietara construcției edificate pe acest teren**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2026;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 48153 din 19.05.2026 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 48154 din 19.05.2026, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 48157/19.05.2026;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 48648 Reșița, nr. cad. 48648;

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

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 189/19.05.2026;

Ținând cont de Certificatul de atestare fiscală nr. 44634/08.05.2026;

Văzând fișa mijlocului fix;

În baza Raportului de evaluare nr. 47927/19.05.2026 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafață de 471 mp, identificat în CF nr. 48648 Reșița;

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

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

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

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

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1** - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de evaluare nr. 47927/19.05.2026 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 471 mp, identificat în CF nr. 48648 Reșița, nr. cad 48648 care devine document oficial certificat prin ștampile și semnături și care produce efecte juridice, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile, răspunde personal, după caz administrativ, civil și penal pentru exactitatea mențiunilor, a datelor, a calculelor, a prețurilor cuprinse în acesta și pentru respectarea întocmai a actelor normative naționale în vigoare.

**Art. 2** - Consiliul Local al municipiului Reșița, își însușește valoarea de piață a terenului în suprafață de 471 mp identificat în CF nr. 51507 Reșița, nr. cad. 51507, conform Raportului de



evaluare nr. 47927/19.05.2026, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art. 3** – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 471 mp identificat în CF nr. 48648 Reșița, nr. cad. 48648, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, str. Poiana Golului, nr. 24, județ Caraș Severin, către **BĂLAN LĂCRĂMIOARA** la prețul de **4.616 euro** reprezentând valoare din Raportul de evaluare, în conformitate cu prevederile art 363, alin. 6) din OUG nr. 57/2019, TVA se calculează conform prevederilor legal;

**Art. 4** - Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare în formă autentică;

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

**Art. 6** - Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către doamna **BĂLAN LĂCRĂMIOARA**;

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

**Art. 8** - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului -Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Doamnei **BĂLAN LĂCRĂMIOARA**.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
CHIOSA MĂDĂLINA MIRUNA**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
BUCUR LUCIAN CORNEL**

ANEXĂ la HCL Nr. 248/28.05.2026

INTRARE NR. 57927  
Ziua 19 Luna 05 Anul 2026



## RAPORT DE EVALUARE

### VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa:

Poiana Golului FN, CF 48648

Suprafata teren (mp):

471

Luna si anul elaborarii:

**18.05.2026**

Client:

**PRIMARIA RESITA**

Destinatarul lucrarii:

**PRIMARIA RESITA**

Numar solicitare:

**46792/14.05.2026**

**Elaborator:**

**Ing. Potocean Dorel**



**ANEVAR**

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

Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: [dorupoto@yahoo.com](mailto:dorupoto@yahoo.com)

# CUPRINS

- 1 Generalitati
  - 1.1 Data evaluarii
  - 1.2 Client
  - 1.3 Destinatarii lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice
- 5 Etapa I  
Verificarea documentatiilor
- 6 Etapa II  
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III  
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 18.05.2026 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 = 5.2105 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  |        |  |  |
|----------------------------------------------------|----------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|--------|--|--|
|                                                    | vanzare              | cumparare | Denumire si<br>identificare pe scurt<br>a bunurilor evaluate                                      | Proprietar                                  | Valoarea de piata |        |  |  |
|                                                    |                      |           |                                                                                                   |                                             | EUR               | LEI    |  |  |
| <b>A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:</b> |                      |           |                                                                                                   |                                             | 18.05.2026        |        |  |  |
|                                                    |                      |           | Teren intravilan<br>Suprafata teren (mp):<br><br>471<br>Adresa:<br>Poiana Golului FN, CF<br>48648 | MUNICIPIUL<br>RESITA-<br>DOMENIUL<br>PRIVAT | 4,616             | 24,053 |  |  |
| <b>B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri</b>       |                      |           |                                                                                                   |                                             |                   |        |  |  |
| 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 vanzarii acestuia.

**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 și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode:

metoda comparatiilor directe

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

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

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

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

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

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

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

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

Se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele descrise si

nu exista nici o servitute

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



### 5. Etapa I: Verificarea documentatiei privind bunurile de evaluat

Conform documentatiilor prezentate bunul care reprezinta obiectul prezentei lucrari este:

|                          |                                   |  |
|--------------------------|-----------------------------------|--|
| Bunul propus:            | Teren intravilan                  |  |
| Suprafata terenului mp.: | 471                               |  |
| Adresa:                  | Poiana Golului FN, CF 48648       |  |
| Document de proprietate: | CF 48648 Cad. 48648               |  |
| Proprietar actual:       | MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT |  |

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 48648 Cad. 48648      |                     |
| Documentatie cadastrala:                          | Nr. Cad.                 | CF 48648 Cad. 48648 |
| Relevuul bunului imobil<br>( planuri sau desene): | DA                       | Relevu 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 la limita unei zone rezidentiale in cadrul municipiului Resita. Accesul se face pe o sosea pavata.
- terenul este limitat de alte terenuri in panta din zona.

#### Probleme de mediu:

- nu este cazul

#### Utilizarea actuala si potentiala:

Teren inpreimuit

#### 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:

V<sub>upct</sub>= 9.80 EUR/mp

unde V<sub>upt</sub>=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: 9.80 EUR/mp sau 51.07 LEI/mp

Suprafata terenului : 471 mp

**Val.de piata a terenului V<sub>pt</sub>=**

24,053

LEI

4,616

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

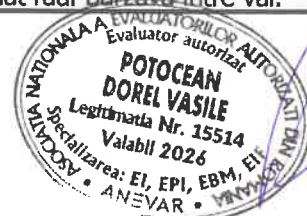
Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu elementele constituite in baza de calcul, cu informatiile de piata stipulate mai sus, in ipotezele si cu limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca 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: <b>MUNICIPIUL RESITA-DOMENIUL PRIVAT</b>                                                                                                                                       |                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
| Amplasamentul proprietății/Adresa: Poiana Golului FN, CF 48648                                                                                                                             |                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
| Numărul cadastral și al parcelei: Poiana Golului FN, CF 48648                                                                                                                              |                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
| Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): 471.00 [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 înscrisuri și datele verificate la fața locului |
| <b>1. Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea <b>Vuit</b>):</b>                                                                                                            |                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de  |      | Municipiul Resita                                                     | Municipiul Resita                                                |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - zona de amplasare în cadrul localității                        |      | Rezidențială                                                          | Rezidențială                                                     | Zona D                                                                                 |
| <b>2. Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:</b>                                                                                                       |                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - 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                           | m.   |                                                                       | adiacentă                                                        |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)                  | m.   |                                                                       | >500                                                             |                                                                                        |
| <b>3. Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui <b>D</b>):</b>                                                                                       |                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            |                                                                  |      |                                                                       | pavat cu asfalt, beton sau pavele                                |                                                                                        |
| <b>4. Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui <b>B</b>):</b>                                                                                                   |                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - geometrie (formă regulată –                                    |      |                                                                       | neregulată                                                       |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - lungime                                                        | m.   |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - lățime                                                         | m.   |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - raport între deschiderea la stradă și adâncime                 |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - condiții potențiale de organizare                              |      |                                                                       | favorabile (1/4...1/5)                                           |                                                                                        |
| <b>5. Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau</b>                                                                                           |                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - constructibil                                                  |      | X                                                                     |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - constructibil condiționat și cu                                |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
| <b>6. Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru</b>                                                                                   |                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - dezolant                                                       |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - civilizat                                                      |      |                                                                       | X                                                                |                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                            | - deosebit de favorabil                                          |      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                 |                       |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|--|
| <b>7. Gradul de poluare a zonei cu factori</b> , se apreciază gravitatea fenomenului ( <i>pentru determinarea lui P</i> ):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                 |                       |  |
| - sonori (industriale, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |                 |                       |  |
| - gaze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |                 |                       |  |
| - lichizi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                 |                       |  |
| - solizi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                 |                       |  |
| - mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                 |                       |  |
| <b>8. Accesul terenului la rețelele de transport</b> ( <i>pentru determinarea lui A</i> ):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                 |                       |  |
| - rutier (adiacent)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                 | X                     |  |
| - feroviar ( până la 2 km față de stație)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                 |                       |  |
| - fluvial ( până la 5 km față de port)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |                 |                       |  |
| -maritim ( până la 10 km față de port)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |                 |                       |  |
| -aerian ( până la 10 km față de aeroport)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |                 |                       |  |
| <b>9. Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | %         |                 | Construibil peste 60% |  |
| <b>10. Caracteristicile geotehnice ale terenului</b> ( <i>pentru determinarea lui F</i> ):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                 |                       |  |
| - construibil normal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           | X               |                       |  |
| - construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                 |                       |  |
| <b>11. Gradul seismic al zonei -grade Mercalli</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           | 7,5             |                       |  |
| <b>12. Regimul de înălțime construibil, conform PUG</b> (pentru determinarea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | nr. etaje | P+1.....3 etaje |                       |  |
| <b>13. Perspectiva socială sau urbanistică a zonei</b> ( <i>pentru determinarea lui Cr</i> ):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                 |                       |  |
| - fără probleme deosebite sociale sau urbanistice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                 |                       |  |
| - localități cu mono-industrie mare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                 | X                     |  |
| - localități cu șomaj ridicat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                 | X                     |  |
| - localități cu poluare deosebită a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                 |                       |  |
| <b>14. Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG</b> ( <i>pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus</i> ):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                 |                       |  |
| - locuințe;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                 | X                     |  |
| - comerț, birouri;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                 |                       |  |
| - prestări servicii;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                 |                       |  |
| - spații industriale, depozite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                 |                       |  |
| <b>15. Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |                 |                       |  |
| <p>terenul este situat în sud-vestul României, județul Caraș-Severin are o suprafață de 8125 km<sup>2</sup>, care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Organizarea administrativă a județului se compune din: 8 orașe, 69 comune și 287 sate. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi.</p> |           |                 |                       |  |



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

| Nr crt                                                                                                                                                                    | Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)                                                          | Terenurile similare cu terenul de evaluat |                           |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                         | Teren 1                                   | Teren 2                   | Teren 3                   |
| <b>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>):</b> |                                                                                                                                         |                                           |                           |                           |
| 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                                                                                       | Calea Timisorii                           | Km.8                      | Calea Caransebesului Km.6 |
| 4.                                                                                                                                                                        | Suprafața terenului [mp].                                                                                                               | 3000                                      | 5561                      | 2800                      |
| 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, gaz | curent electric, apa, gaz |
| 7.                                                                                                                                                                        | Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier,                                                            | rutier                                    | rutier                    | rutier                    |
| 8.                                                                                                                                                                        | - Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp].<br>oferte*)                                                                 | 9.00                                      | 10.00                     | 9.00                      |
|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                         | 0.9                                       | 0.9                       | 0.9                       |
|                                                                                                                                                                           | tranzactii                                                                                                                              |                                           |                           |                           |
|                                                                                                                                                                           | Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)                                                                                             | 8.100                                     | 9.000                     | 8.100                     |
|                                                                                                                                                                           | - Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.                                                          | storia.ro/sept.2025                       | storia.ro/sept.2025       | storia.ro/sept.2025       |

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



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

| Nr<br>cr<br>t                                            | Informații necesare privind<br>terenurile similare cu terenul de<br>evaluat (tabel1)                                                             | Terenul de evaluat | Terenurile similare cu terenul de evaluat   |                              |                                 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|                                                          |                                                                                                                                                  |                    | Teren 1                                     | Teren 2                      | Teren 3                         |
|                                                          | - Valoarea unitară de piață a<br>terenului similar (oferte) –                                                                                    |                    | <b>8</b>                                    | <b>9</b>                     | <b>8</b>                        |
| 1                                                        | - Data înregistrării informației, a<br>valabilității ofertei și sursa<br>informării.                                                             |                    | storia.ro/sept.202<br>5                     | storia.ro/sept.20<br>25      | storia.ro/sept.2<br>025         |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 10%                                         | 10%                          | 10%                             |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0.81                                        | 0.90                         | 0.81                            |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>8.91</b>                                 | <b>9.90</b>                  | <b>8.91</b>                     |
| 2                                                        | Zona din localitate în care este<br>amplasat terenul ( vecinatati)                                                                               | Poiana Golului     | Calea Timisorii                             | Km.8                         | Calea<br>Caransebesului<br>Km.6 |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 10%                                         | 10%                          | 10%                             |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0.89                                        | 0.99                         | 0.89                            |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>9.80</b>                                 | <b>10.89</b>                 | <b>9.80</b>                     |
| 3                                                        | Suprafata terenului [mp]                                                                                                                         | 357.00             | 3000                                        | 5561                         | 2800                            |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 0%                                          | 0%                           | 0%                              |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0.00                                        | 0.00                         | 0.00                            |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>9.80</b>                                 | <b>10.89</b>                 | <b>9.80</b>                     |
| 4                                                        | Forma și geometria terenului (formă<br>regulată – dreptunghi, altă formă;<br>formă neregulată, denivelări etc)                                   | neregulata         | regulata                                    | regulata                     | regulata                        |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 0%                                          | 0%                           | 0%                              |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0.00                                        | 0.00                         | 0.00                            |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>9.80</b>                                 | <b>10.89</b>                 | <b>9.80</b>                     |
| 5                                                        | Echiparea terenului, după caz, cu<br>infrastructuri tehnico-edilitare (apă,<br>canal, gaz metan, electricitate,<br>termoficare, telecomunicații) |                    | curent electric,<br>apa, canalizare,<br>gaz | curent electric,<br>apa, gaz | curent electric,<br>apa, gaz    |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 0%                                          | 0%                           | 0%                              |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0.00                                        | 0.00                         | 0.00                            |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>9.80</b>                                 | <b>10.89</b>                 | <b>9.80</b>                     |
| 6                                                        | Accesul și distanța de la teren, după<br>caz, la rețelele de transport (rutier,<br>feroviar, fluvial, maritim, aerian)                           | Drumuri in panta   | rutier                                      | rutier                       | rutier                          |
|                                                          | corectie procentuala                                                                                                                             |                    | 0%                                          | 0%                           | 0%                              |
|                                                          | corectie bruta                                                                                                                                   |                    | 0.00                                        | 0.00                         | 0.00                            |
|                                                          | <b>Pret corectat</b>                                                                                                                             |                    | <b>9.80</b>                                 | <b>10.89</b>                 | <b>9.80</b>                     |
| <b>Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii</b> |                                                                                                                                                  |                    | <b>9.80</b>                                 | <b>10.89</b>                 | <b>9.80</b>                     |
| <b>Total corectii brute absolute ( EUR/mp)</b>           |                                                                                                                                                  |                    | <b>1.70</b>                                 | <b>1.89</b>                  | <b>1.70</b>                     |
| <b>Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata</b> |                                                                                                                                                  |                    | <b>9.80</b>                                 | <b>EUR/ mp</b>               |                                 |



| Et.  | Număr    | Destinație construcție  | Suprafa (mp) | Soluție fundație | Observații / Referințe                                   |
|------|----------|-------------------------|--------------|------------------|----------------------------------------------------------|
| A1 1 | 48648-C1 | construcție de locuințe | 40           | Fara acte        | 5 construcție la 40 mp, 5 construcție de locuințe 40 mp. |
| A1 2 | 48648-C2 | construcție anexa       | 19           | Fara acte        | 5 construcție la 19 mp, 5 construcție anexa 19 mp.       |



PRESEDINTE DE SEDINTA,  
CHIOSA MADALINA MIZUNA



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
BUCUR LUCIAN CORNEL