



**HOTĂRÂREA NR. 322
DIN 26.06.2025**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 725 mp identificat în CF nr. 31061 Reșița, nr. cad 31061, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în Reșița, B-dul Republicii nr. 1-3 , către SC EVA SRL, proprietarul construcției edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 26.06.2025;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 52066/18.06.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 52067/18.06.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 52065/18.06.2025;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 31061 Reșița, nr. cad. 31061;

Ținând cont de cererea înregistrată sub nr. 34442/23.01.2025, prin care domnul Panduru Mihăilă solicită cumpărarea terenului în suprafață de 725 mp, identificat în CF nr. 31061 Reșița, nr. cad. 31061;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 169/16.05.2025;

Ținând cont de Contractul de concesiune nr. 7920/07.06.2006 încheiat între Consiliul local al municipiului Reșița și SC EVA SRL ;

În baza Raportului de evaluare nr. 51684/18.06.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafață de 725 mp, identificat în CF nr. 31061 Reșița;

Văzând HCL nr. 180/25.04.2024 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului, conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Luând în considerare H.C.L. nr. 422/29.11.2018 privind vânzarea terenurilor din domeniul privat al municipiului Reșița, concesionate, ocupate de construcții proprietatea unor persoane fizice și juridice;

Având în vedere H.C.L. nr. 11/2006 privind aprobarea scoaterii din domeniul public și trecerea în domeniul privat al municipiului Reșița, a suprafeței de 725 mp teren, Bd. Republicii nr. 1-3, în vederea concesiunii prin licitație publică pentru construire spațiu comercial P + 2E;

Văzând 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.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Consiliul Local al municipiului Reșița ia act de Raportul de evaluare nr. 51684/18.06.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru evaluarea terenului în suprafață de 725 mp identificat în CF nr. 31061 Reșița, nr. cad 31061, 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 725 mp identificat în CF nr. 31061 Reșița, nr. cad. 31061, conform Raportului de evaluare nr. 51684/18.06.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 725 mp, identificat în CF nr. 31061 Reșița, nr. cad. 31061, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, B-dul Republicii nr.1-3, județ Caraș Severin, către SC EVA SRL, proprietarul construcției edificate pe acest teren, la prețul de **37.700 euro, reprezentând valoarea din Raportul de evaluare, în conformitate cu prevederile art 363, alin. 6) din OUG nr. 57/2019**, TVA se calculează conform prevederilor legal;

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

(3) La cerere, se aprobă și posibilitatea efectuării plății prețului contractului în rate, pentru o perioadă de maximum 36 luni, cu plata unui avans de 20% din prețul aprobat prin Raportul de evaluare nr. 51684/18.06.2025, la cursul de schimb BNR din ziua plății, pentru fiecare plată în parte.

(4) Ratele se vor achita până în ultima zi ale fiecărei luni pentru anul în curs, sub sancțiunea aplicării majorărilor de întârziere stabilite conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Se va percepe dobânda anuală cel puțin egală cu rata de referință stabilită periodic de Comisia europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, care este de 5,67 % la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

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

Art. 5 – La data semnării în formă autentică a contractului de vânzare a terenului în suprafață de 725 mp, identificat în C.F. nr. 31061 Reșița, nr. cad. 31061, încetează Contractul de concesiune nr. 7920/07.06.2006.

Art. 6- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art. 7- Cheltuielile aferente punerii în aplicare a prezentei hotărâri vor fi suportate de către domnul SC EVA SRL.

Art. 8 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

Art. 9 - 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;
- SC EVA SRL.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
HURUIALĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXA^c LA HCL NR. 322/26.06.2025

INTRARE NR.

51684

Ziua

18

Luna

06

Anul

2025



RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIATA

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan-CF 31061**

Adresa: **Resita ,Bd.Republicii 1-3,Caras Severin**

Suprafata teren (mp): **725**

Luna si anul elaborarii:

17.06.2025

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

50372/13.06.2025

Elaborator:

Ing. Potocean Dorel



ANEVAR

15514 EI,EPI,EBM,EIF

Telefon: 0255212459; mobil: 0730104509; email: dorupoto@yahoo.com

CUPRINS

- 1 Generalitati
 - 1.1 Data evaluarii
 - 1.2 Client
 - 1.3 Destinatarul lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice.
- 5 Etapa I
Verificarea documentatiilor
- 6 Etapa II
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III
Elaborarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

Anexe:

- Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului
- Anexa 3 Fisa de inregistrare a caracteristicilor comparabilelor pentru teren
- Anexa 4 Fotografiile bunului evaluat
- Anexa 5 Metoda comparatiei directe pentru teren
- Anexa 6 Determinarea valorii apreciate a terenului

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care
sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv: 17.06.2025
Cursul valutar la data 17.06.2025 1 EUR= 5.0263 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

Nr crt	Scopul evaluarii		Obiectul evaluarii		Valori rezultate			
	Produsul evaluat	Valori defalcate	Denumire si identificare pe scurt a bunurilor evaluate	Proprietar	Valoarea de piata (Vpp)			
					EUR	LEI		LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:			17.06.2025					
1			Teren intravilan CF 31061	STATUL ROMAN	37.700	189.492		
		Adresa: Resita , Bd.Republicii 1-3.Caras Severin						
B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:	nu se cunoaste.		intocmita de				
1.1								

3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

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

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

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

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

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

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

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

si a-II-a ale procedurii de lucru pentru evaluare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

Bunul propus:	Teren intravilan CF 31061	
Terenul aferent proprietatii :	725	mp
Utilizare:	Pe teren se afla o cladire C1 83 mp. Care nu face obiectul actualei evaluari.	
Adresa:	Curti constructii	
Document de proprietate (dupa caz):	Resita , Bd.Republicii 1-3.Caras Severin	
Proprietar actual:	CF 31061 CAD/TOP 31061	
CF / Numar cadastral:	STATUL ROMAN	
	CF 31061 CAD/TOP 31061	

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

Document de proprietate:	CF 31061 CAD/TOP 31061	
Carte funciara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	CF 31061 CAD/TOP 31061
Relevul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu Cadastral

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

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

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



Prezentarea locatiei:

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

Proprietatea imobiliara evaluata se afla intre blocuri. Accesul se face pe alei pietonale.

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

- Curti constructii

Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

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

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



CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

Fezabilă financiar - toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

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

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

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorință umană.
- **-raritatea** : oferta redusă prezentă sau anticipată a unui bun, relativ la cererea pentru el.
- **-puterea efectivă de cumpărare** : abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziționa bunuri sau servicii cu Relațiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influențează.

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

Abordarea prin costuri

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

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

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

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

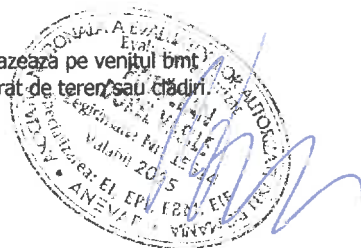
Metoda de randament - capitalizarea directă**Premise generale**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin comparații de piață

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

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

CONCLUZIE

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

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr 3

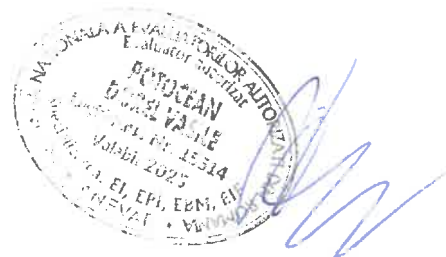
Metoda comparației directe pentru valoarea terenului este prezentată în Anexa nr 5

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Vpt=	37,700	EUR
-------------	---------------	------------

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

Vpp=	37,700	EUR
Vpp=	189,492	LEI



8 Declarația de conformitate:

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

ing. Potocean Dorel

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

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

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

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



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

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

Proprietar:

STATUL ROMAN

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Resita , Bd.Republicii 1-3.Caras Severin

Numărul cadastral și al parcelei:

CF 31061 CAD/TOP 31061

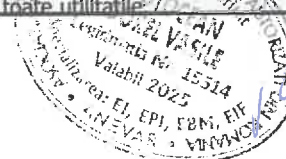
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

725.00 [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
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resita	Municipiul Resita	
	- zona de amplasare în cadrul localității		Centrala		
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru	m.		adiacentă	
	- distanța la rețelele de canal	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de gaze	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacentă	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.		>500	
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.		adiacentă	
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):				
	- pavat cu asfalt, beton sau pavele			pavat cu asfalt, beton sau pavele	
	- pavat cu bolovani de rau	-			
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil				
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică		X		



6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru			
	- dezolant			
	- civilizat			
	- deosebit de favorabil		X	
7.	Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):			
	- sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)			
	- gaze			
	- lichizi			
	- solizi			
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoieră ș. a.)			
8.	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):			
	- rutier (adiacent)		X	
	- feroviar (până la 2 km față de stație)		X	
	- fluvial (până la 5 km față de port)			
	-maritim (până la 10 km față de port)			
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)			
9.	Pondere suprafeței construite a terenului - POT	%		Construibil 45...60%
10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):			
	- constructibil normal		X	
	- constructibil, fiind necesare lucrări speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălțime constructibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje	P+7.....12 etaje	
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X	
	- localități cu mono-industrie mare			
	- localități cu șomaj ridicat			
	- localități cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):			
	- locuințe;		X	
	- comerț, birouri;		X	
	- prestări servicii;			
	- spații industriale, depozite.			
15.	Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare			
Aflat în sud-vestul României, Județul Caraș-Severin are o suprafață de 8.520 km², care reprezintă 3,6% din suprafața totală a țării. Județul se învecinează cu Județul Timiș, Județul Hunedoara, Județul Gorj, Județul Mehedinți iar în sud vest se învecinează cu Serbia. Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava, într-o zonă geografică de un pitoresc deosebit și cu obiective turistice atrăgătoare. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României și una din cele mai importante cetăți industriale din sud-estul Europei. Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format râul Bârzava între văi. Terenul pe care este construit imobilul are acces direct din trei străzi și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile necesare.				



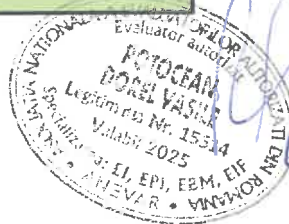
ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A. Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației relative (pentru determinarea coeficientului <i>s</i> și a valorilor <i>Vuct1....n</i> și <i>Vuct</i>):				
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune tuistică de interes national/local ...) și iudetul	Municipiul Resita	Municipiul Resita	Municipiul Resita
3.	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Calea caransebesului	Fagarasului	Cartierul Francez
4.	Suprafata terenului [mp]; se admit diferente de max. 50% față de terenul de evaluat.	1500	600	600
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp]. oferte*)	65	31	36
	tranzactii	0.8		
	Val unitara de piata de tranzactie	52	31	36
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Storia.ro/mart.2025	Storia.ro/mart.2025	Storia.ro/mart.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].		52	31	36
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		Storia.ro/mart.2025	Storia.ro/mart.2025	Storia.ro/mart.2025
	corectie procentuala		0.00%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		52.00	31.00	36.00
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Progresului	Calea caransebesului	Fagarasului	Cartierul Francez
	corectie procentuala		0%	50%	50%
	corectie bruta		0.00	15.50	18.00
	Pret corectat		52.00	46.50	54.00
3	Suprafața terenului [mp]	725.00	1500	600	600
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		52.00	46.50	54.00
	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		52.00	46.50	54.00
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicatii)	curent electric, apa, canalizare, gaze	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz	curent electric, apa, canalizare,gaz
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		52.00	46.50	54.00
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritim, aerian)	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent	rutier adiacent
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		52.00	46.50	54.00
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			52.00	46.50	54.00
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0.00	15.50	18.00
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			52.00	EUR/ mp	
ROUND			52.00	EUR/ mp	



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluarii si cursuri B.N.R.

Data evaluarii

17.06.2025

Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluarii

5.0263

Determinarea Vuct

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

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

Vuct = 52.00 EUR/m.p.

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

Vuct = 261 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 52.00 EUR/mp

Avand in vedere ca metoda comparatiei este cea care utilizeaza ca date de baza valorile unitare de piata de tranzactionare, evaluatorul estimeaza ca valoarea rezultata prin metoda comparatiei directe este adecvata scopului evaluarii. Valoarea astfel obtinuta este valoarea de piata.

Valoarea de piata a terenului este 52.00 EUR/mp sau 261 LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)

725.00 mp

Val.de piata a terenului Vpct=

189,492 LEI

sau

37,700 EUR

Pret/mp:

52.00 EUR/mp



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31061 Reșița

Nr. cerere	26523
Ziua	04
Luna	06
Anul	2025
Cod verificare 100190069095	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:13399

Nr. cadastral vechi:4702

Nr. topografic:

G100/h/60/20/1/a/b/2/2/3/2/a

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița, Bdul REPUBLICII, nr 1-3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31061	725	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan neîmprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31061-C1	Jud. Caraș-Severin, UAT Reșița, Loc. Resița, Bdul REPUBLICII, nr 1-3	Nr. niveluri:5; S. construita la sol:233.5 mp; S. construita desfasurata:234 mp; Construita din beton armat si zidarie de caramida arsa, S+P+3E, suprafata construita 234 mp, suprafata construita desfasurata 1170 mp, cu acte.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3400 / 09/02/2007		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 402, din 07/02/2007;		A1
B2	Se noteaza dreptul de administrare in favoarea lui	
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RESITA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13399)	
29274 / 13/11/2009		
Act Administrativ nr. 289 AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE, din 10/11/2008 emis de PRIMARIA RESITA (act administrativ nr. 13497 EXTRAS CF/13-05-2009 emis de BCPI RESITA; act administrativ nr. 8663 CERTIFICAT DE ATESTARE A CONSTRUCTIEI/21-05-2009 emis de PRIMARIA RESITA; act administrativ nr. 172 AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/13-07-2007 emis de PRIMARIA RESITA;);		
B3	se inscrie "SPATIU COMERCIAL -EVA CENTER "compus din S+P+3E	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) SC EVA SRL RESITA, CIF:1057404	
44751 / 02/07/2024		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 21/06/2024 emis de LAUS SABIN SRL; Act Administrativ nr. CERTIFICAT CONSTATATOR, din 20/06/2024 emis de OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI; Act Administrativ nr. ASIGURARE, din 20/06/2024 emis de ASIROM; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXE, din 21/06/2024 emis de LAUS SABIN SRL;		
B19	se notează - actualizarea informațiilor tehnice ale imobilului IE 31061 REȘIȚA , conform documentației recepționată în data de 04.07.2024 de OCPI C-S	A1, A1.1
26523 / 04/06/2025		
Act Administrativ nr. 180, din 25/04/2025 emis de MUNICIPIUL REȘIȚA; Act Administrativ nr. 46250, din 30/05/2025 emis de MUNICIPIUL REȘIȚA; Act Administrativ nr. 41371, din 15/05/2025 emis de MUNICIPIUL REȘIȚA;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE -în baza HCL nr. 180/25.04.2024 și Anexa 16, poziția 47, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL REȘIȚA DOMENIUL PRIVAT	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
5620 / 05/03/2007	
Contract De Concesiune nr. 7920, din 07/06/2006;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra 725 mp teren , pe o durata de 49 ani ,incepand cu data de 07.06.2006 , in favoarea lui : A1
	1) SC " EVA " SRL SEDIU RESITA
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 13399)

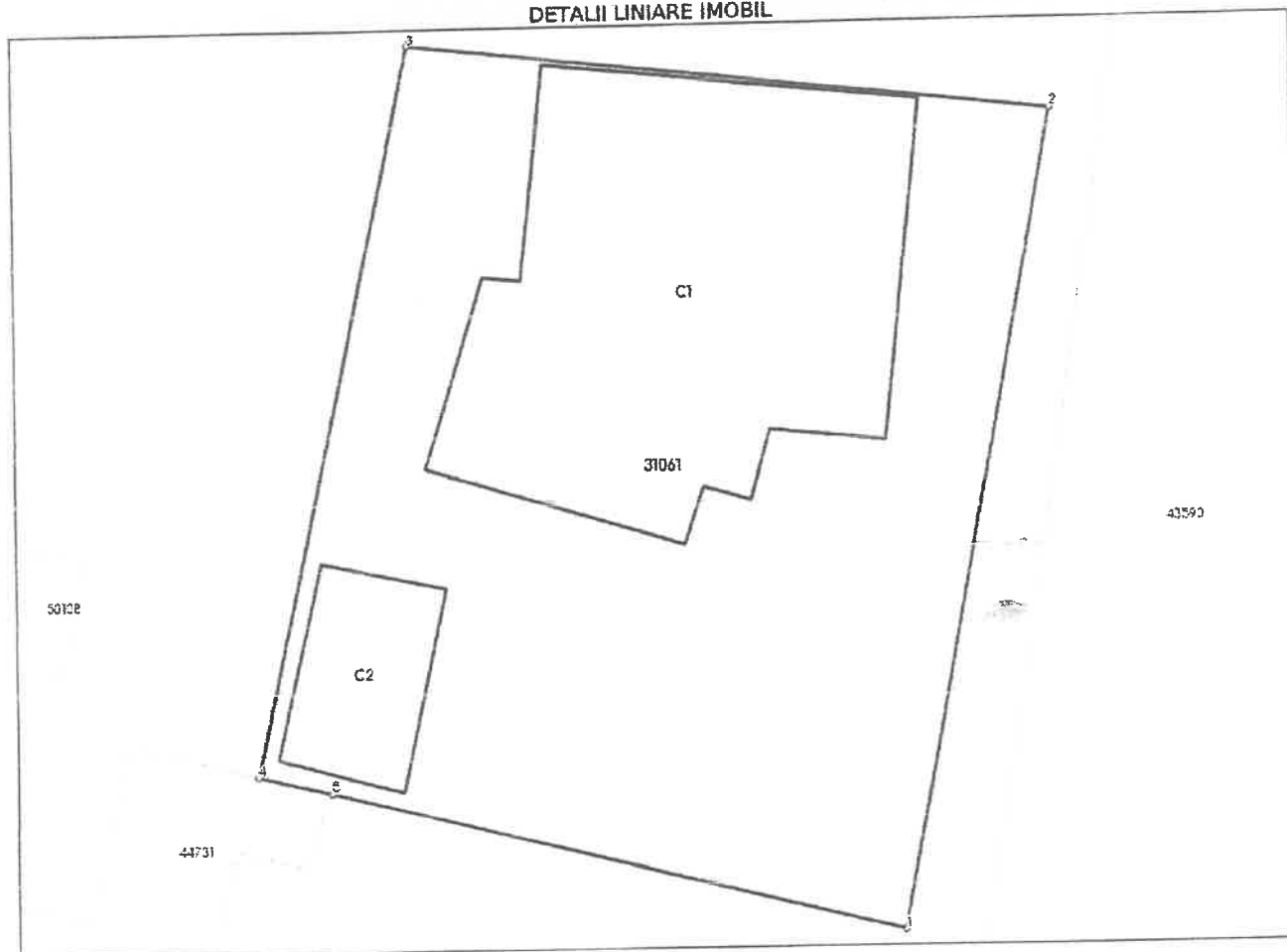
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31061	725	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	725	-	-	-	{NR.TOP. G100/h/60/20/1/a/b/2/2/3/3/2/a} top. G100/h/60/20/1/a/b/2/2/3/3/2/a

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31061-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 234 Masurata: 233,5	Cu acte	S. construita la sol:233,5 mp; S. construita desfasurata:234 mp; Construita din beton armat si zidarie de caramida arsa, S+P+3E, suprafata construita 234 mp, suprafata construita desfasurata 1170 mp, cu acte.
A1.2	31061-C2	construcții anexa	36,3	Fara acte	S. construita la sol:36,3 mp; S. construita desfasurata:36 mp; Construita din beton si lemn, P+0, suprafata construita 36 mp, suprafata construita desfasurata 36 mp, fara acte.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.231
2	3	24.28
3	4	27.925
4	5	2.78
5	1	22.137

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

04-06-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
IONELA MARINELA TIMOFTE

(parafă și semnătură)



PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
HURJIALĂ TOM LUCIAN



CONTRASEMNEAREA
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>