

Nr. înreg.: Ofi 246 din 25.09.2025

2025

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	3
1. TERMENII DE REFERINȚĂ LA EVALUĂRII	4
• IDENTIFICAREA ACTIVELOR (PROPRIETĂȚILOR) SUPUSE EVALUĂRII	4
• IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
• IDENTIFICAREA ȘI CALIFICĂRILE EVALUATORULUI	4
• UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	4
• MONEDA EVALUĂRII	4
• TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	4
• DATA EVALUĂRII	6
• DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII, INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	6
• INSPECȚIA BUNURILOR	6
• NATURA ȘI AMPLASAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA	6
• NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	6
• IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
• TIPUL RAPORTULUI UTILIZAT	8
• SPECIALIST, UTILIZAREA ȘI ROLUL UNUI SPECIALIST	8
• FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ	8
• RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	11
• ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	12
• CONFORMITATEA CU SEV ȘI GRADUL DE ADECVARE AL DATELOR DE ÎNTRARE SEMNIFICATIVE	12
2. PREZENTAREA DATELOR	13
• IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DESCRIEREA JURIDICĂ	13
• IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	46
• DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	46
• INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT, LOCALIZARE ȘI DETALIU	52
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	53
4. EVALUARE	59
• CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CA FIIND CONSTRUITĂ	59
• VALOAREA TERENULUI	59
• VALOAREA CONSTRUCȚIILOR	62
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	64
• RECONCILIJEREA VALORILOR	64
• CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI ȘI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ	64
6. ANEXE	65

Sinteză evaluări

Clasă	1411 Orașul Deta
Utilizator desemnat	1411 Orașul Deta
Scopul evaluării	Înregistrarea valorii în contabilitate
Data inspectiei	22.06.2025
Data raportului	24.06.2025
Proprietăți evaluate	Cămin, Construcții și Terenuri aflate în proprietate administrativă în domeniul public sau privat conform evidențierii din și a altor documente din care reiese dreptul de proprietate
Proprietarii	Conținutul documentelor de proprietate
Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.)	Notarii de gîzbuire / extrase CF și înscrise 1411 Orașul Deta
Tipul proprietății	Conținutul documentelor de proprietate la data evaluării
Localitatea proprietății în cadrul localității	Orașul Deta, jud. Timiș

CENTRALIZATOR LISTE DE INVENTAR CONT 211 - TERENURI			
Domeniu / Localitate	Valoare Contabilă la data evaluării	Valoare Justă Estimată	Diferență din reevaluare
Deta	18.561.952,50	20.053.100,00	2.977.728,50
Opața	2.551.522,00	2.514.500,00	62.518,00
TOTAL DOMENIUL PUBLIC	21.113.378,50	22.767.600,00	1.648.796,50
din care în Administrație Apua Tim	1.446.486,00	0,00	5,00
Deta	44.990.583,70	51.960.000,00	7.596.355,31
Opața	11.460.180,00	13.091.100,00	1.630.920,00
TOTAL DOMENIUL PRIVAT	56.451.433,70	65.071.100,00	9.326.605,31
Din care: vîndute sau în sale	1.006.939,01	0,00	0,00
TOTAL CONT 211	77.564.813,20	87.778.700,00	12.667.311,81

CENTRALIZATOR LISTE DE INVENTAR CONT 212 - CONSTRUCT			
Domeniu / Localitate	Valoare Contabilă	Valoare Justă Estimată	Diferență din reevaluare
Deta	124.832.283,13	97.180.845,65	1.579.728,50
Opața	4.542.930,00	4.564.020,00	42.590,00
TOTAL DOMENIUL PUBLIC din care:	129.375.213,13	101.744.865,65	1.922.318,50
administrare Apua Tim	24.858.350,00	0,00	0,00
Gestuni transferate	3.810,00	0,00	0,00
întrale în 2025	4.690.505,98	0,00	0,00
Deta	22.867.088,96	24.815.410,00	4.051.407,28
Opața	87.796,00	99.120,00	22.420,00
TOTAL DOMENIUL PRIVAT din care:	22.954.884,96	24.914.530,00	4.073.827,28
vîndute	2.114.182,24	0,00	0,00
TOTAL CONT 212	152.330.098,09	126.659.395,65	5.996.145,78

CENTRALIZATOR LISTE DE INVENTAR CONT 213			
Domeniu / Bunuri	Valoare Contabilă la data evaluării	Valoare Justă Estimată	Diferență din reevaluare
Bunuri în administrare Apua Tim	4.699.875,92	0,00	0,00
TOTAL DOMENIUL PUBLIC	4.699.875,92	0,00	0,00
Amortizabile	3.377.129,72	3.412.800,00	-964.329,72
Din care în administrare Apua Tim	13.792,65	0,00	0,00
Neamortizabile	34.512,00	12.800,00	-21.712,00
TOTAL DOMENIUL PRIVAT	3.425.614,37	2.425.600,00	-986.041,72
TOTAL CONT 213	8.125.490,29	2.425.600,00	-986.041,72

CENTRALIZATOR LISTE DE INVENTAR CONT 214			
Domeniu / Bunuri	Valoare Contabilă la data evaluării	Valoare Justă Estimată	Diferență din reevaluare
	0,00	0,00	0,00
TOTAL DOMENIUL PUBLIC	0,00	0,00	0,00
Amortizabile	1.239.774,55	755.100,00	-484.674,55
TOTAL DOMENIUL PRIVAT	1.239.774,55	755.100,00	-484.674,55
TOTAL CONT 214	1.239.774,55	755.100,00	-484.674,55

Evaluator autorizat membru corporativ SC Office Evcad SRL, pnn

Evaluator EPI EBM
Ighia Alina

Evaluator EPI
Raica Madalin

