



**HOTĂRÂREA NR. 550
DIN 09.10.2025**

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 4.246 mp identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad 31751, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în municipiul Reșița, str. Fântânilor nr. 1, către AQUACARAȘ SA, proprietarul construcțiilor edificate pe acest teren

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința de îndată din data de 09.10.2025;
Văzând Referatul de aprobare al Primarului municipiului Reșița nr. 84408 din 07.10.2025 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 84409 din 07.10.2025, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 84630/07.10.2025;

Luând în considerare extrasul de CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751;

Ținând cont de cererea nr. R2089/18.08.2025, prin care AQUACARAȘ SA, prin care solicită achiziționare terenului în suprafață de 4.246 mp identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 294/21.08.2025;

În baza Raportului de evaluare nr. 70451/22.08.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafață de 4.246 mp, identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad 31751;

Văzând fișa mijlocului fix ;

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. 70451/22.08.2025 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, pentru evaluarea terenului în suprafață de 4.246 mp, identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad 31751, 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 4.246 mp identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751, conform Raportului de evaluare nr. 70451/22.08.2025, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3 - Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 4.246 mp, identificat în CF nr. 31751 Reșița, nr. cad. 31751, proprietate privată a municipiului Reșița, situat administrativ în loc. Reșița, str. Fântânilor nr. 1, județ Caraș Severin, către AQUACARAȘ SA, proprietarul construcțiilor



edificate pe acest teren, la prețul de 2.118.335 lei, reprezentând valoarea din inventar, în conformitate cu prevederile art 363, alin. 6) din OUG nr. 57/2019, TVA se calculează conform prevederilor legale;

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 AQUACARAȘ SA.

Art. 7 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării, data la care se revocă HCL nr. 415/2025.

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;
- AQUACARAȘ SA.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
MATICHESCU BOGDAN- NICOLAE



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXĂ^C LA HCL NR. 530/09.10.2025

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro

INTRARE NR.

Ziua

Luna

Anul

70451
22 08 2025



RAPORT DE EVALUARE

Valoarea de piata

Proprietate imobiliara de tip: **Teren intravilan**

Adresa:

Resita, CF 31751 Cad 31751

Suprafata teren:

4246

Luna si anul elaborarii:

21.08.2025

Client:

PRIMARIA RESITA

Destinatarul lucrarii:

PRIMARIA RESITA

Numar solicitare prestari servicii:

70722/21.08.2024

Elaborator:

ing. Potocean Dorel

EI,EBM,EPI,EIF



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Primariei Resita si al evaluatorului Potocean Dorel Vasile

CUPRINS

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

Anexe:

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

1 Generalitati:

1.1 Data evaluarii:

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

21.08.2025

1 EUR= 5.0578 LEI

1.2 Client:

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

PRIMARIA RESITA
PRIMARIA RESITA

1.3 Destinatarii lucrarii:

PRIMARIA RESITA

2 Rezumatul evaluarii:

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)		Din care valoarea teren (Vpt)	
					EUR	LEI	EUR	LEI
A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:				21.08.2025				
1			Teren intravilan	Primaria Resita				
					418,825	2,118,335	418,825	2,118,335
	Valori rotunjite		Adresa:					
	Lei		Resita, CF 31751 Cad					
	EUR		31751					
B. Istoria evaluarii ecelorasi bunuri								
1	Evaluare la data de:	nu se cunoaste		Intocmita de				
2								
3								
4								

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:
metodeda costurilor de inlocuire, metoda capitalizari veniturilor, metoda comparatilor de piata.

4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 documentatilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

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

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

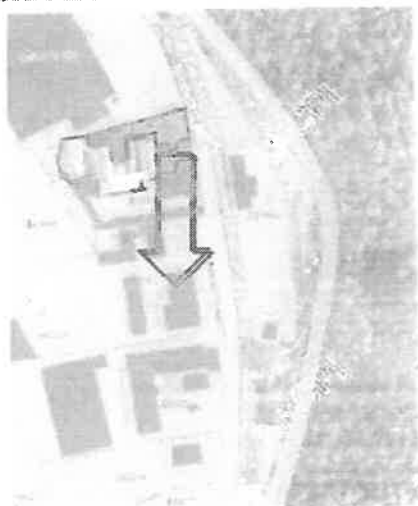
Document de proprietate:	CF 31751 RESITA-		
Carte fundara/Documentatie cadastrala:	CF/nr.cad,	Cad 31751	
Releveul bunului imobil (planuri, desene):	DA	Relevu cadastral	

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

6 Etapa II: Inspectia la fata locului

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

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



Prezentarea locatiei:

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

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

Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

Situatia utilizarii actuale;

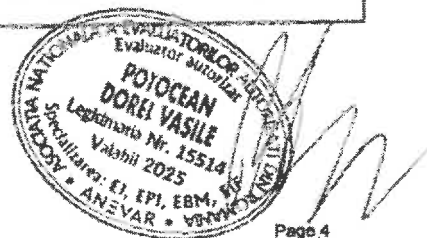
- Teren neimprejmuit. Imobil imprejmuit partial.

Date de plata 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 implică 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:

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

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

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

Fezabilă financiar - toate utilizările din care rezultă 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 reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se 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 cauza 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 rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

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

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

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

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

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

CONCLUZIE

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

Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr 3

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

Calculul valorii apreciate al terenului este prezentat în Anexa 6,

Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 7,

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

Calculul valorii de capitalizare este prezentat în Anexa 9

Vpt= 418,825 EUR

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

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



7. Declarația de conformitate:

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

Ing. Potocean Dorel

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

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

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

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



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

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

Proprietar:

Primăria Resița

Amplasamentul proprietății/Adresa:

Resița, CF 31751 Cad 31751

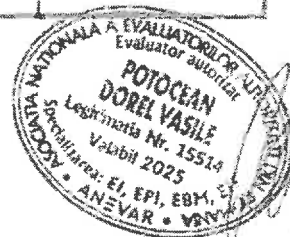
Numărul cadastral și al parcelei:

CF 31751 RESIȚA-

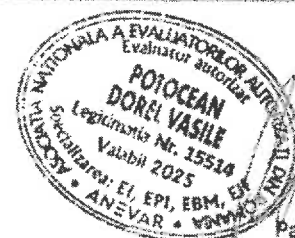
Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză):

4,246.00 [mp]

Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1.	Amplasamentul terenului de evaluat				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		Municipiul Resița	Municipiul Resița	
	- 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	
	- pavat cu bolovani de rau			asfalt, beton sau	
	pavat cu balast			pavele	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulată	
	- lungime	m.			
	- lățime	m.			
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a				
	- constructibil		X		
	- constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				



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



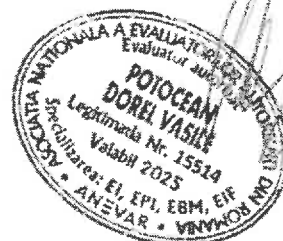
ANEXA 3 - Caracteristici tehnice ale comparabilelor

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



ANEXA 5 - Metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa

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



Anexa 6: Calculul valorii de piata a terenului

Data evaluării și cursul B.N.R.

Data evaluării	21.08.2025
Curs ROL/EUR la B.N.R. la data evaluării	5.0578
Curs ROL/USD la B.N.R. la data evaluării	98291

Determinarea Vuct

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

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

Vuct = 98.64 EUR/m.p.

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

Vuct = 499 LEI/m.p.

RECONCILIAREA REZULTATELOR OBTINUTE:

Vuct 98.64 EUR/mp

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

Valoarea de piata a terenului este 98.64 EUR/mp sau 499 LEI/m.p.

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

Suprafata terenului (mp.)

4246.00 mp

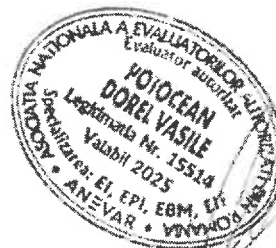
Val de piata a terenului Vuct

2.118.335 LEI

418.825 EUR

Preț/mp:

98.64 EUR/mp





PRESEDINTE DE SEDINTA,
MATICHESCU BOGDAN NICOLAE

[Handwritten signature in blue ink]



CONTRA SEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
BUGUR LUCIAN CORNEL

[Handwritten signature in blue ink]



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

Nr. cerere	38213
Ziua	21
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193418850



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31751 Reșița

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 982-RESITA ROMANA

Nr. cadastral vechi: 3412

Nr. topografic: 1172/968/969

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Caras-Severin, UAT Resita, Loc. Resita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	31751	4.246	Teren neimprejmuit; Imobil imprejmuit partial

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.2	31751-C2	Jud. Caras-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita	S. construita la sol: 243 mp; Cladire SCADA
A1.6	31751-C6	Jud. Caras-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita	S. construita la sol: 79 mp; Vestiare
A1.7	31751-C7	Jud. Caras-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita	S. construita la sol: 126 mp; Magazie centrala
A1.8	31751-C8	Jud. Caras-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 531 mp; S. construita desfasurata: 512 mp;
A1.9	31751-C9	Jud. Caras-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 86 mp; S. construita desfasurata: 77 mp; Copertina 1 construita din cadru metalic, in regim parter
A1.10	31751-C10	Jud. Caras-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 58 mp; S. construita desfasurata: 57 mp; Copertina 2 construita din cadru metalic, in regim parter
A1.11	31751-C11	Jud. Caras-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 98 mp; S. construita desfasurata: 103 mp; Copertina 3 construita din cadru metalic, in regim parter
A1.12	31751-C12	Jud. Caras-Severin, UAT Reșița, Loc. Resita	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 129 mp; S. construita desfasurata: 130 mp; Magazie temporara construita din cadru metalic, in regim parter

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29586 / 03/08/2020	
Act Notarial nr. 5716, din 13/11/2019 emis de SPN NEAMTU-POPESCU; Act Administrativ nr. 9691, din 04/03/2020 emis de BCPI RESITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 27/04/2020 emis de Crista Cristian Julian;	
B10 se noteaza - actualizarea informatiilor tehnice ale imobilului IE 31751 RESITA, conform documentatiei receptionata in data de 28.08.2018 de OCPI C-5, totodata se inscrie suprafata marita de teren de la 3694 mp la 4246 mp rezultata din masuratori	A1, A1.2, A1.6, A1.7
Act Administrativ nr. 48713, din 31/07/2020 emis de PRIMARIA RESITA;	
B11 se inscriu constructiile „C 2, C 3, C 4, C 5, C 6 si C 7”, in baza Certificatului de Atestare Fiscala, prevazut de art.37 alin.2 din Lg. 7/1996, republicata.	A1, A1.2, A1.6, A1.7
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE- in cond. art.37 alin.2 din Lg. 7/1996, republicata, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC AQUACARAS SA	A1.2, A1.6, A1.7
18501 / 06/05/2022	
Act Administrativ nr. 31005, din 06/05/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA; Act Administrativ nr. 30571, din 04/05/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 06/05/2022 emis de CRISTA CRISTIAN JULIAN; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 30/03/2022 emis de POPESCU ADRIANA IULIA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 2, din 06/05/2022 emis de CRISTA CRISTIAN JULIAN;	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B17	- în baza Certificatului de atestare a edificării /extinderii construcției cu nr 31005 din 06.05.2022 eliberată de Primăria Municipiului Reșița și a documentației cadastrale avizată de OCPI C-S în data de 11.05.2022 se înscrie construcția C 8	A1, A1.8
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) SC AQUACARAS SA	A1.8
22171 / 31/05/2022		
Act Administrativ nr. 36538, din 27/05/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘITA; Act Administrativ nr. 36537, din 26/05/2022 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘITA; Act Administrativ nr. 17, din 30/05/2022 emis de POPESCU ADRIANA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. 2, din 31/05/2022 emis de CRISTA CRISTIAN IULIAN;		
B19	în baza Certificatului de atestare a edificării /extinderii construcției cu nr 36538 din 27.05.2022 eliberată de Primăria Municipiului Reșița și a documentației cadastrale avizată de OCPI C-S în data de 31.05.2022 se înscriu construcțiile C 9, C10, C11 și C12	A1
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 alin. 1 din L7/1996, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) SC AQUACARAS SA	A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
43270 / 19/10/2022		
Act Administrativ nr. 148, din 18/08/2022 emis de MUNICIPIUL REȘITA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. 120, din 19/10/2022 emis de MATEI IRINA FLORENTINA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. 120, din 19/10/2022 emis de MATEI IRINA FLORENTINA;		
B23	se notează - actualizarea informațiilor tehnice și repositionarea imobilului IE 31751 UAT REȘITA, conform documentației recepționată în data de 21.10.2022 de OCPI C-S	A1, A1.2, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
51528 / 14/08/2024		
Act Notarial nr. 17, din 12/08/2024 emis de Dobre Florica; Inscris Sub Semnatura Privată nr. 2210, din 12/09/2024 emis de Dobre Florica; Act Administrativ nr. 2021, din 25/07/2024 emis de Dobre Florica;		
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în condițiile art.24 alin.4 lit. b din Legea 7/1996, republicată, completată și modificată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL REȘITA, -DOMENIUL PRIVAT	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

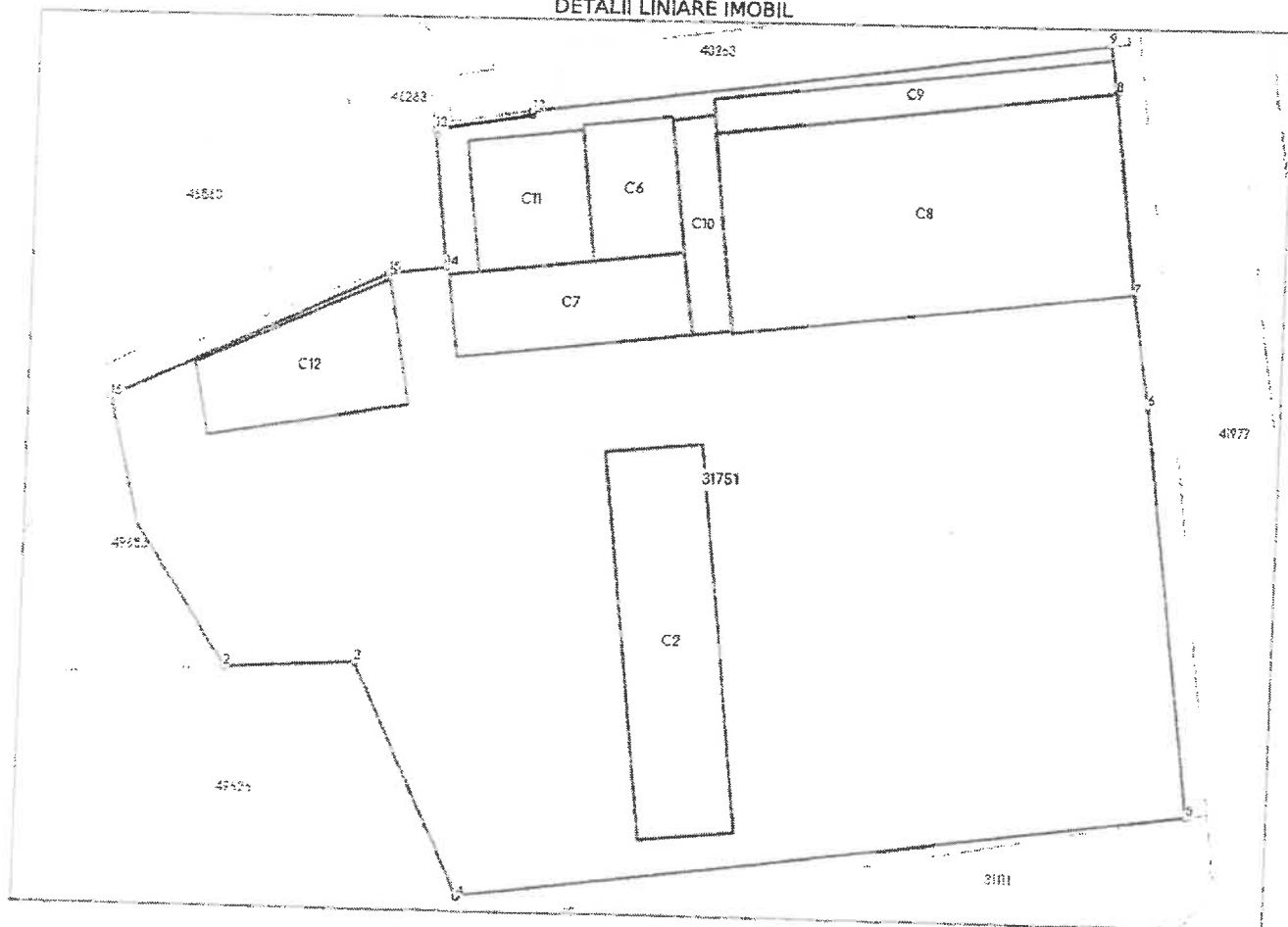
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31751	4.246	Imobil împrejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.246	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31751-C1	construcții industriale și edilitare	466	Cu acte	S. construită la sol: 466 mp; CLADIRE atelier, birouri, arhiva
A1.2	31751-C2	construcții administrative și social culturale	243	Cu acte	S. construită la sol: 243 mp; Cladire SCADA
A1.3	31751-C3	construcții industriale și edilitare	157	Cu acte	S. construită la sol: 157 mp; Atelier strungarie
A1.4	31751-C4	construcții anexa	23	Cu acte	S. construită la sol: 23 mp; Spalatorie/Uscatorie
A1.5	31751-C5	construcții anexa	8	Cu acte	S. construită la sol: 8 mp; Magazie apometre
A1.6	31751-C6	construcții anexa	79	Cu acte	S. construită la sol: 79 mp; Vestiare
A1.7	31751-C7	construcții anexa	126	Cu acte	S. construită la sol: 126 mp; Magazie centrala

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.8	31751-C8	construcții industriale și edilitare	531	Cu acte	S. construită la sol: 531 mp; S. construită desfășurată: 512 mp;
A1.9	31751-C9	construcții anexa	86	Cu acte	S. construită la sol: 86 mp; S. construită desfășurată: 77 mp; Copertina 1 construită din cadru metalic, în regim parter
A1.10	31751-C10	construcții anexa	58	Cu acte	S. construită la sol: 58 mp; S. construită desfășurată: 57 mp; Copertina 2 construită din cadru metalic, în regim parter
A1.11	31751-C11	construcții anexa	98	Cu acte	S. construită la sol: 98 mp; S. construită desfășurată: 103 mp; Copertina 3 construită din cadru metalic, în regim parter
A1.12	31751-C12	construcții anexa	129	Cu acte	S. construită la sol: 129 mp; S. construită desfășurată: 130 mp; Magazie temporară construită din cadru metalic, în regim parter

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	13.58
2	3	10.389
3	4	20.763
4	5	58.722
5	6	33.168
6	7	9.091
7	8	16.295
8	9	3.819
9	10	46.631
10	11	0.203
11	12	7.749
12	13	0.393
13	14	10.854
14	15	4.533
15	16	24.035
16	1	10.25

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/08/2025, 11:00

PRESEDINTE
MATICHESCUDE SEDINTA
BOGDAN - NICOLAECONTRASEMNEAZA
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>